

Kirkkorannan asemakaava

Asemakaavan selostus 18.3.2026



Kuva 1: Ilmakuva suunnittelualueesta mereltä katsottuna etelään. Etualalla kortteli 23.

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1.	Tunnistetiedot.....	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.3.	Asemakaavan toteutus	5
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4.	Maanomistus	5
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	5
3.3.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen.....	6
	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	6
	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	6
3.3.1.	Valtakunnallisesti arvokas lin Haminan rakennettu kulttuuriympäristö	6
3.3.2.	Maakuntakaava	7
3.3.3.	lin keskustaajaman osayleiskaava	8
3.3.4.	Asemakaava.....	9
3.3.5.	lin strateginen yleiskaava 2040.....	10
3.3.6.	lin kuntastrategia 2030	11
3.3.7.	lin kunnan elinkeino-ohjelma 2025	11
3.3.8.	Rakennusjärjestys.....	11
3.3.9.	Rakennustapa- ja korjausohjeet.....	11

3.3.10.	Valtatie 4 ohikulkutien suunnittelu	11
3.3.11.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	11
3.3.12.	Pohjakartta.....	11
3.3.13.	Maankäyttösopimukset.....	12
3.4.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1.	Osalliset	12
4.3.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.3.	Viranomaisyhteistyö	12
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1.	Kunnan asettamat tavoitteet.....	13
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
4.5.1.	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	13
4.5.2.	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	13
4.5.3.	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	13
4.5.4.	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
4.5.5.	Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	13
4.5.6.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5.	Asemakaavan kuvaus	13
5.1.	Kaavan rakenne	13
5.1.1.	Palvelut.....	13
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3.	Aluevaraukset.....	13
5.3.1.	Korttelialueet.....	13
5.3.2.	Muut alueet	13
5.4.	Kaavan vaikutukset	13
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13

5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
5.4.3.	Vaikutukset liikenteeseen	14
5.4.4.	Vaikutukset hulevesiin	14
5.4.5.	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	14
5.4.6.	Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön	14
5.4.7.	Vaikutukset talouteen	14
5.4.8.	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	14
5.4.9.	Vaikutukset sosiaalisiin oloihin	14
5.4.10.	Vaikutukset virkistykseen	14
5.4.11.	Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen	14
5.4.12.	Vaikutukset lapsiin.....	14
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	14
5.6.	Kaavamerkinnät ja määräykset.....	14
5.7.	Nimistö	14
6.	Asemakaavan toteutus	14
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	14
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	14

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Iin keskustaajama-alueen Kirkkorannassa on tullut vireille korttelien 21, 22 tontin 1, korttelien 23-24, korttelin 25 tontin 7, korttelin 32 tontin 1 ja korttelin 35 tontin 2 sekä viher-, vesi- ja katualueiden ja venesataman asemakaava.

Kaavan nimi: Kirkkorannan asemakaava

Kaavan laatija: Virve Väisänen ja Anniina Valjus (Luo Arkkitehdit Oy)

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 5.9.2025

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 3.9.2025.

Hyväksyminen: Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan ____.202x

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ____.202x

Asemakaava on tullut voimaan ____.202x



Kuva 2: Ote opaskartasta, suunnittelualue.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Iin keskustaajamassa, kunnan hallinnollisessa ja historiallisessa keskuksessa sekä palveluiden vieressä. Alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti yksi merkittävimmistä paikoista Iin keskustassa. Alue toimii sekä keskustan ytimenä että kunnan käyntikorttina, mutta myös sijoittuu historiallisesti merkittävän ja ainutlaatuisen Vanhan Haminan viereen.

Suunnittelualueen koko on noin 12 hehtaaria. Alue käsittää Iin keskustaajaman rantavyöhykkeen Vanhan Haminan rajalta etelään Rantakujalle asti. Rantavyöhykkeen lisäksi alueeseen kuuluu muutama kortteli Kirkkotien eteläpuolelta sekä Rytikujan ja Jokisuuntien risteyksestä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.8.2025

Liite 2. Viitesuunnitelmat; Maankäytön yleissuunnitelma 18.3.2026

Liite 3. Asemakaavakarttaluonnos merkintöjen selityksineen 18.3.2026

Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Selvitysten tiivistelmät on esitelty tämän selostuksen luvussa 3.

Aluetta koskevat kaavat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtioneuvosto 14.12.2017

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Iin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka. Museovirasto

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava. Maakuntavaltuusto 27.5.2025, maakuntahallitus 18.8.2025

Iin keskustaajaman osayleiskaava. Iin kunta kh 1.2.2016 § 3, kv 29.2.2016 § 15. ja selvitysaineistot mm:

Arkeologinen inventointi (Ville Hakamäki 2013)

Luontoselvitys (Lassi Kalleinen 2013)

Maisemaselvitys (Saara-Kaisa Konttori, FCG 2013)

Voimassa useita asemakaavoja.

Valtatie 4 Pohjois-li – Kuivaniemi: Liikennetarkastelu. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 2023.

Vt 4 Pohjois-li - Kuivaniemi, ohituskaistatien toimenpidesuunnitelma 2020. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Iin keskustan rannan alueen ideakilpailu. 23.2.2024-20.5.2024 -kilpailuohjelma ja palkitut työt

Kirkonseudun asemakaava meluselvitys 7.6.2017 (Pekka Lähde, Sweco Ympäristö Oy)

Perusselvitykset

Maisemaselvitys (Meeri Alatalo, Aila Taskila, Carmenia Oy, 2025) Iin kunta

Luontoselvitys (Emmi Tuokko, Anni Ikonen, Sitema Oy 2025) maankäyttösuositukseen.

Suunnitelmat ja niihin liittyvät selvitykset

Hulevesiohjelma (Ramboll Oy, 2025)

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa suunnitellaan Iin Kirkkorantaan monipuolisesti paikkoja asuin-, liike- ja julkiselle rakentamiselle. Samalla alueen viheryhteyksiä ja virkistysalueita rannassa kehitetään lijoikivarren arvokkaat maisemat huomioiden. Tavoitteena on kehittää Iin keskuksen elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä asutusta ja palveluita osoittaen uutta täydentävää asuinrakentamista, samalla turvaten alueen luonto- ja maisema-arvoja. Tavoitteena on kehittää Kirkkorantaa merkittäväksi ja näyttäväksi kokonaisuudeksi kunnan strategian mukaisesti. Asemakaava-alue on vahvasti kytköksissä valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Iin Wanhaan Haminaan, mikä on huomioitu yhteensovituksessa ja mittakaavassa.

Asemakaavasuunnittelun lähtökohtana on keväällä 2024 järjestetyn Iin keskustan rannan alueen ideakilpailun tulokset. Suunnittelussa on huomioitu alueen liittyminen ympäröiviin alueisiin, katuihin, reitistöihin ja palveluihin.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu alueelle yhteensä 26 620 m². Uutta asuinrakentamiselle osoitettua korttelialuetta on yhteensä 4,28 ha, jolle voi sijoittua yhteensä noin 250 asuntoa.

Asemakaavassa on osoitettu uusien kerrostalojen (C, AK, AKR) rakennusoikeutta yhteensä 19 100 m². Uusien C, AK- ja AKR-tonttien korttelialuetta 3,18 ha. Korttelialueelle sijoittuu laskennallisesti noin 230 asuntoa. Tonttien rakennusoikeus määrittyy tapauskohtaisesti.

Uusien asuinpientalojen (AP) rakennusoikeutta yhteensä 2000 m². Uusien AP-tonttien korttelialuetta 0,46 ha. Korttelialueelle sijoittuu laskennallisesti noin 18 asuntoa. Tonttien rakennusoikeus määrittyy tapauskohtaisesti.

Uusien erillispientalojen (AO) rakennusoikeutta yhteensä 550 m². Uusien AO-tonttien korttelialuetta on 0,18 ha ja tontteja 1 kpl.

Suunnittelualueella olemassa olevat asuinkäytössä olevat kiinteistöt, yht. 2 tonttia, on osoitettu kaavamerkinnällä AK, asuinkeuhkalojen korttelialue ja AL/s, asuinliikerakennusten korttelialue. Oleville asuinrakennuksille osoitettua korttelialuetta on yhteensä AK 0,27 + AL

0,20 ha. Olevien asuinrakennusten tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 2435 m², josta asuinrakennusoikeutta 2435 m².

Alueen mitoitusväkiluku on noin 435 asukasta, sisältäen olevien asuinkiinteistöjen (2 kpl) asukasmäärän, 35 hlöä, sekä uusien asuntojen mitoitushenkilöluvun 400 hlöä.

Asemakaava-alueesta keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) on osoitettu 1,47 ha, puistoksi (VP) yhteensä 1,77 ha, katualueiksi 2,63 ha, torialueeksi 0,41 ha ja vesialueeksi (W) 4,96 ha.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Iin kunnan aloitteesta. Asemakaavan muutos sisältyy Iin kunnan vuoden asemakaavoitusohjelmaan.

Kunnanhallitus päätti kaavan vireilletulosta sekä Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä laittamisesta 1.9.2025 § 495 ja asetti sen julkisesti nähtävillä 8.9.-9.10.2025 väliseksi ajaksi. Vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä asettamisesta on ilmoitettu paikallislehdissä ja kunnan internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 1 kirjallinen mielipide. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Iin kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Haminan koululla järjestettiin 24.9.2025 avoin työpajamuotoinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus alueen asukkaille ja maanomistajille. Tilaisuuteen osallistui n. 30 henkilöä paikan päällä. Lisäksi kunnanvaltuustolle järjestettiin työpaja maankäyttövaihtoehdoista 15.1.2026. Tilaisuuteen osallistui n. 30 valtuutettua.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä laatimisvaiheen kuulemistä varten xx.xx - xx.xx.2026 välisen ajan Iin kunnan internetsivuilla. Kaavaluonnoksesta annettiin x lausuntoa ja x mielipidettä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä xx.xx. - xx.xx.202x välisen ajan.

Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xx.xx.202x §.

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.xx.202x §.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen voidaan toteuttaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Iin keskustaajamassa, kunnan hallinnollisessa ja historiallisessa keskuksessa sekä palveluiden vieressä. Alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti yksi merkittävimmistä paikoista Iin keskustassa. Alue toimii sekä keskustan ytimenä että kunnan käyntikorttina, mutta myös sijoittuu historiallisesti merkittävän ja ainutlaatuisen Wanhan Haminan viereen.

Suunnittelualueen koko on noin 14 hehtaaria. Alue käsittää Iin keskustaajaman rantavyöhykkeen Wanhan Haminan rajalta etelään Rantakujalle asti. Rantavyöhykkeen lisäksi alueeseen kuuluu muutama kortteli Kirkkotien eteläpuolelta sekä Rytikujan ja Jokisuuntien risteyksestä.

Nykyinen asutus ja rakentaminen keskittyy Kirkkotien varteen ja Jokisuuntien itäpuolelle. Nykyiset kunnan omistamat rakennukset on tarkoitus purkaa. Ranta on tällä kohtaa muutoin yksittäistä kerrostaloa ja omakotitonttia lukuun ottamatta pääosin rakentamaton.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kirkonrannan alue on vanhaa joen rantatörmää ja nykyään maankohoamisrannikkoaluetta. Alueen korkein paikka on tyypilliseen tapaan kirkon kohdalla, missä maasto on hieman alle 10m mpy. Kirkolta maasto laskee tasaisesti kohti rantoja ja rannoilla rakennukset on perustettu noin 4-5m mpy. Tarkastelualueella sijaitsee rakentamatonta rantametsikköä sekä joen ranta-alueille tyypillisiä metsäalueita. Kaavoitettavan alueen sisälle sijoittuu myös osa Iijokea, jonka luontoarvot ja Natura-arvot korostuvat erityisesti alueesta katsottuna alavirran puolella.

Suurin osa alueesta on joko rakennettua tai ei-luonnontilaista ympäristöä. Iijoen rannan ja Jokisuuntien välissä on rakentamaton rantakaista, joka on enimmäkseen kosteaa runsasravinteista lehtoa.

Vesistö

Iijoki on merkittävä Perämeren suurjoki. Se on toiminut tärkeänä tukinuittojokena sekä vesivoimalaitosten sijoituspaikkana. Patojen vuorokausi- ja vuosisäännöstelyn takia sen virtaus ei ole luontainen. Iijoen alajuoksulla keskivirtaama on n. 170 m³/s, joka tekee siitä Oulujoen jälkeen Perämeren toiseksi merkittävimmän virtaavan joen. Alajuoksun viidellä voimalaitoksella harjoitetaan lyhytaikaissäätöä, joten joen virtaama vaihtelee vuorokauden sisällä huomattavasti. Viimeisin merkittävä tulvavuosi on ollut 2000, jolloin virtaamahuippu oli

yli 1200 m³/s. lijoen alaosalla ongelmia aiheuttavat Siuruanjoesta purkautuvien jäiden aiheuttamat jääpadot.

Ijoen merkittävät tulvariskit sijoittuvat Iin kunnan – ja samalla siis asemakaava-alueen – ulkopuolelle Pudasjärven alueelle. Ijoen usealla padolla säännöstelty virtaama suojelee Iin keskustaa suuremmilta vahingoilta. Asemakaava-alueen lähimmät padot ovat Raasakan voimalaitos Illinsaaren koillispuolella sekä Puodinkosken voimalaitos, joka sijaitsee Kruunusaaren ja Wanhan Haminan välissä. Puodinkosken voimalaitos peittää vain osan uomasta eikä toimi vedenkorkeuden säätelijänä. Voimalaitosten seurauksena luontaisesta jokiuomasta n. 25km on jäänyt vähävetiseksi. Maisema-arvoja ja virtaamasäännöstelyn vuoksi asiaa on korjattu usealla pohjapadolla Ijoen varrella.

Ijoen ekologinen tila on arvioitu tyydyttäväksi, vaikkakin jokea on voimakkaasti rakenteellisesti muutettu vuosien saatossa. Joen luontoarvot ovat merkittävät ja se pitää sisällään monipuolisia luontotyyppejä sekä runsaasti harvinaisia ja uhanalaisia kasvilajeja. Ijoen suistolla on myös tärkeä rooli linnustolle ja eläimille. Ijokisuisto on muun muassa Suomen merkittävin ja laajin lietetattaren esiintymäalue. Vaelluskalojen olosuhteita joessa on parannettu rakentamalla jokeen useita kalateitä.

Lähes koko jokiosuudella on tehty mittavia uittoperkauksia ja lisäksi jokisuulla on tehty noin kuusi kilometriä veneväyläperkauksia. Voimalaitosten rakentamisen yhteydessä on myös perattu, pengerretty ja suojattu kivimateriaalilla luontaista uomaa.

Ijoki näyttäytyy kuntalaisten arjessa ympäri vuoden. Joella kalastetaan, melotaan, veneillään päivittäin ja talvella jokea pitkin kulkee moottorikelkkareitti ja hiihtolatuja. Kuntalaiset toivovat entistä enemmän mahdollisuuksia joen hyödyntämiselle.

Haminan alueen kohdalla joen vedenpinnan arvioitu vaihteluväli on arvioiden mukaan -1.50 - +1.50 suhteessa meriveden keskikorkeudesta.

Kasvillisuus

Asemakaava-alueen ympärillä on koivuvaltaista lehtimetsää, havumetsää sekä sekametsää. Rantaviiva on monin paikoin pajuttunut ja pusikoitunut. Kirkkosaaren pohjoispuolella alkaa Ijoen suistoalueen Natura 2000 -suojelualue. Ijokivarsi on suurimmaksi osaksi puustoista ja metsäistä.

Välittömästi asemakaava-alueen vieressä on vanhoista männyistä koostuva Kirkkopuisto, joka on alueelle maisemallisesti tärkeä. Seurakujaa, joka myös jää suurimmaksi osaksi alueen ulkopuolelle, reunustaa vanha kuusirivistö.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja asuminen

Iin kirkon ja Haminan seutu on Iin vanhan kyläkeskuksen ydin, joten se sisältää luonnollisesti merkittäviä kunnallisia kohteita ja keskusta-alueiden palveluita. Haminan alue sisältää paljon vanhaa rakentamista, ja rakennukset kulttuuriympäristön kadunvarsilla ovat lähes poikkeuksetta suojeltuja.

Asemakaava-alueen keskellä sijaitsee Iin kunnantalo sekä monitoimitalo Nättepori ja alueen ulkopuolella välittömässä läheisyydessä Iin kirkko ja seurakuntatalo. Iin keskustan palvelut ovat kaikki alueen läheisyydessä. Kirkon eteläpuolella osoitteessa Seurakuja 2 on 1920-luvulla valmistunut rakennus, joka on toiminut muun muassa lääkärin tilana, apteekkina ja kauppana. Tällä hetkellä talossa toimii paikallinen majoituspalvelu Gasthaus Ii.

Jokisuuntietä lounaaseen päin mentäessä tulee vastaan Valtarin koulu ja Iin skeittiparkki. Nykyinen Valtarin koulu korvataan uudella koululla, jonka on määrä valmistua syksyllä 2027. Koulusta itään päin sijoittuu Iin helluntaiseurakunta sekä Haminan päiväkoti ja koulu sekä Iin lukio. Kirkkotien pohjoispuolella on kaksi päiväkotia sekä Haminan leikkipuisto.

Keskustassa on paljon asuinrakentamista, joka on pääosin pientalovaltaista, mutta Kirkkotien varressa on myös kerrostaloja.

Virkistys ja ulkoilu

Rannassa on kesäisin 40 kunnan omistamaa venepaikkaa laiturirakenteineen sekä vierasvenelaituri. Iin Wanhan Haminan läpi kulkeva kävelyreitti "Ruustinnan reitti" jatkuu Kirkkorantaan, mutta loppuu pienvenesataman jälkeen nykyisen kerrostalon kohdalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Iin Haminan kulttuurimaisemaan kuuluu Haminan kyläalueen lisäksi: Iin kirkko, kirkkoa ympäröivä Kirkkopuisto, Iin vanha pappila Kemintien toisella puolen sekä Kruununsaaren hautausmaa Iijoen keskellä. Kuvan 3 kartassa on esitetty Iin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Sen sisällä oleva merkintä kuvastaa muinaisjäännösten sijaintia sekä kaivauksessa löydettyjen hautausten aluetta. Oranssi paksu katkoviiva osoittaa Kirkkotien osuuden, joka kulkee samaa linjaa kuin vanha Pohjanmaan rantatie. Alempana Seurakujan kohdalla on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Ympyröillä merkitty löydetty muinaisjäännökset. Kirkkosaari Iijoen keskellä (asemakaava-alueesta länteen) on myös merkitty yleiskaavassa maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurimaisema-alueeksi.

Hamina koostuu suunnittelemattomasti rakennetusta rantakyläympäristöstä, jossa sekoittuu sekä vanhat käsityöläisten rakennukset, kaupparakennukset, asuinrakennukset, varastorakennukset sekä kirkolliset rakennukset. Alueen rakenne on erittäin tiivis ja kujamainen ja sisältää rakennushistoriallista kerroksellisuutta monelta eri aikakaudelta 1800-

luvun alkupuolelta lähtien. Kylän rakenne pohjautuu kahteen rantaviivan suuntaiseen katuun, Yläkatuun ja Alakatuun, sekä näistä lähteviin sivukujiin. Haminan läpi, pitkin lijoen rantaa ylävirtaanpäin kulkee kulttuurimaisemapolku Ruustinnan reitti, joka yhdistää alueen historialliset kohteet.

Kirkon eteläpuolella kulkee pohjois-kaakko-suuntaisesti Seurakuja, joka on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Tien varrella kaarteessa sijaitsevat, tiiviisti tietä reunustavat rakennukset, muodostavat 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun rakennusperintöä edustavan kokonaisuuden. Paikallisesti arvokkaina erottuvat kookas yksityiskohdiltaan jugendtyylinen rakennus sekä aikanaan meijerinä toiminut rakennus. Tietä rajaa korkea kuusiaita.

Iin kunnan läpi kulkee myös vanha Pohjanmaan rantatie. Rantatie toimi jatkuvana ylläpidettynä tieyhteytenä Turusta Tukholmaan. Iin alueella parhaiten alkuperäisen maiseman kaltaisena säilyneet alueet ovat Haminan ja keskustaaajaman ulkopuolella, mutta Iin Haminan alueella tielinjan on tulkittu kulkeneen etelästä Rytikujaa pitkin Jokisuuntielle, siitä Haminaan Yläkadulle, josta lähti lauttayhteys Haminantien risteyksen kohdalla lijoen pohjoispuolelle Konintielle. Joidenkin lähteiden mukaan myös Kirkkotie on laskettu osaksi vanhaa rantatietä mukailevaa reittiä. Pohjanmaan rantatielle annettiin vuonna 2010 valtakunnallinen matkailutiestatus (Liikennevirasto).

Iin Kirkonkylällä ja Haminan alueella on useita julkisia taideteoksia. Näihin lukeutuu useita patsaita, muistomerkkejä sekä kaupunkirakenteeseen sijoitettuja rakenteellisia teoksia kuten kiertoliittymien keskiympyröiden ympäristöteokset. Kilpailualueen ja Vt 4 itäpuolella myös sijaitsee Kulttuuri-Kauppi ja Iin ympäristötaidepuisto, joilla on paikallista merkittävyyttä suomalaisessa muotoilussa. Ympäristötaidepuistossa järjestetään joka toinen vuosi Art Ii Biennaali, mikä korostaa Iin mainetta julkisen muotoilutaiteen merkittävänä kuntana. Kunnantalon ja Nätteporin ympäristöä hyödynnetään useissa ulkoilmatapahtumissa.



Kuva 3: Kulttuuriympäristöt ja historiallisesti vaikuttavat tekijät: merkittävät ympäristöt, muinaisjännökset ja Pohjanmaan rantatien kulkureitti, joka on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista.

Liikenne

Iin kunnan julkisen liikenteen osalta alue on erittäin keskeinen. Bussiyhteydet Ouluun ja Yli-Iihin kulkevat kaikki Kirkkotien ja Jokisuuntien läpi. Pitkän matkan liikenne pysähtyy pääsääntöisesti Vt 4 varrella olevilla pysäkeillä.

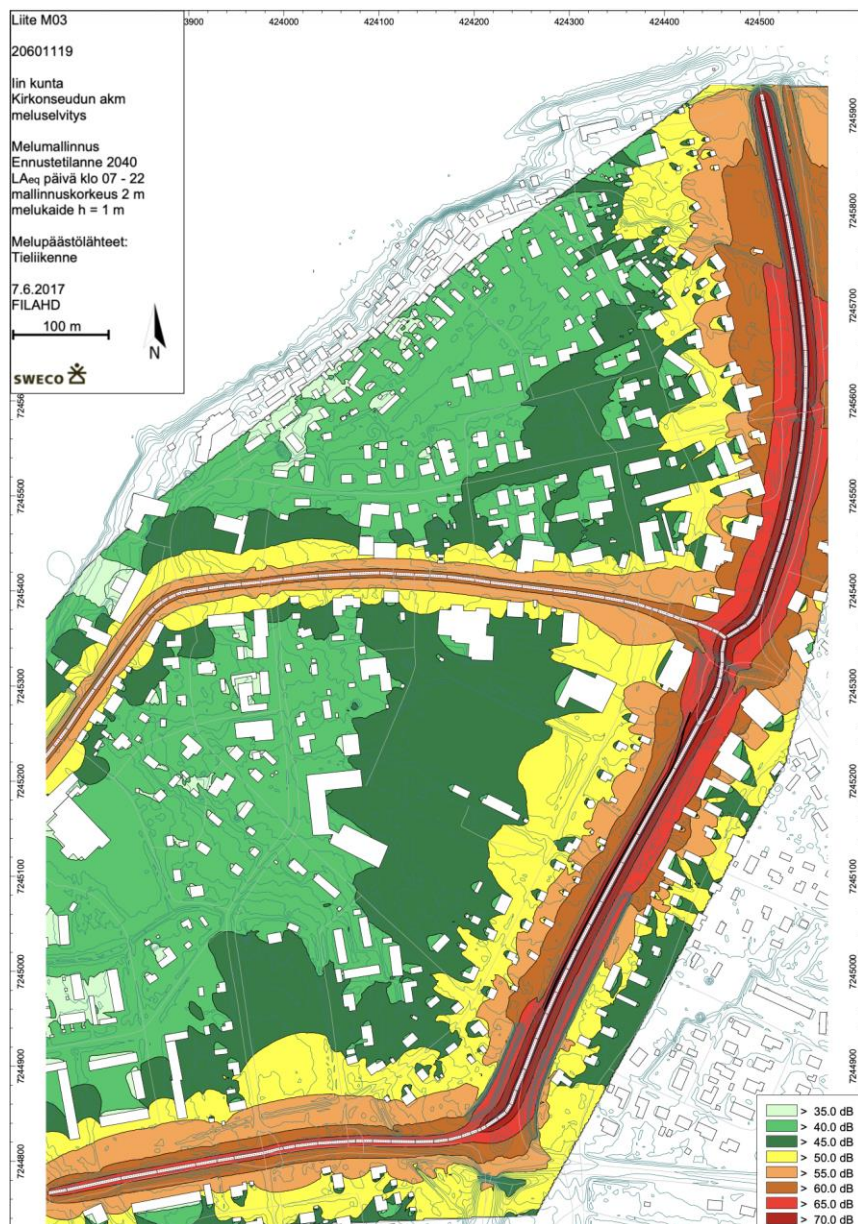
Kirkkorannassa on pienvenesatama, joka on aktiivisessa harrastaja- ja kalastajakäytössä. Jokimaisema, vesistön käyttö ja merellisyys osana lijoen suistoa ovat muutenkin erittäin tärkeä tekijä Iin kunnan julkisessa kuvassa sekä osana Iin Haminaa.

Kirkkotien sekä Jokisuuntien varressa kulkee kevyenliikenteen yhteydet. 4-tien itäpuolen Ympäristötaidepuiston olemassa oleva Ruustinnan reitti katkeaa asemakaava-alueen rajalle tultaessa.

Melu

Iin kirkonkylälle on tehty meluselvitys Iin Kirkonkylän asemakaavamutoksen yhteydessä 2017. Selvitys rajautuu lännessä Jokisuuntiehen ja kattaa nyt laadittavan asemakaava-alueen pohjoiset osat. Suurin melu sijoittuu nyt suunniteltavan asemakaava-alueen ulkopuolelle eikä

nykytilanteessa tai vuoden 2040 ennustemallissa päivä- (55 dB) ja yöajan (50 dB) ohjearvojen katsota ylittyvän suunnittelualueella.

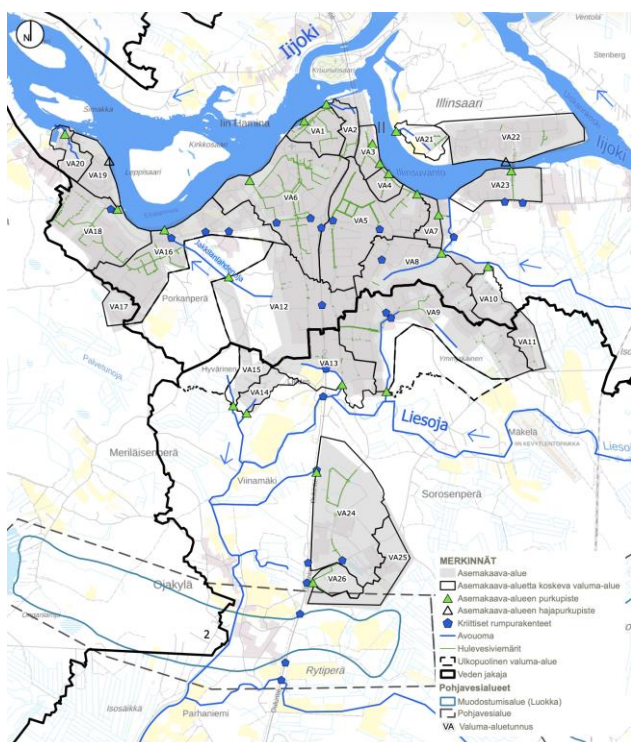


Kuva 4: Ote meluselvityksen meluennusteesta vuodelle 2040 (Sweco 2017).

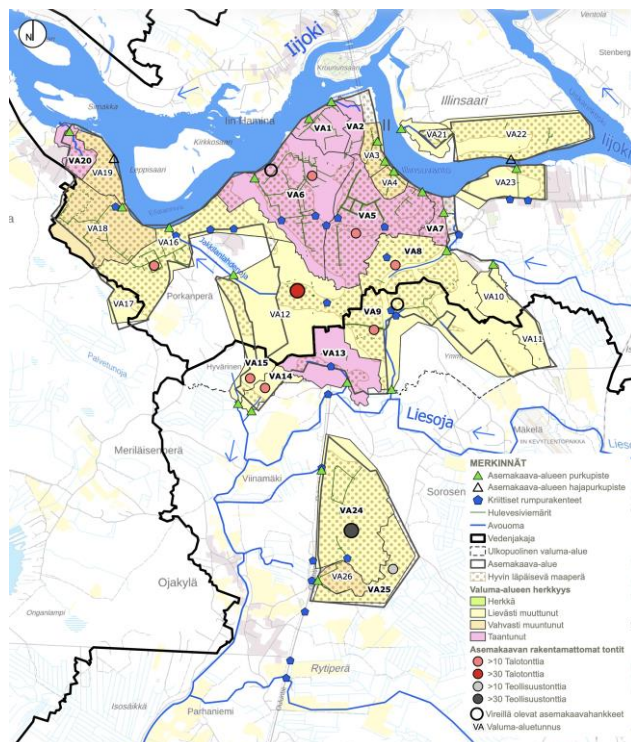
Hulevedet

Päähulevesiviemäri kulkee Jokisuuntien laidassa ja jatkuu korttelin 21 läpi itään.

Maanmittauslaitoksen Selvitysalueen läpi kulkee hulevesiä laajemmalla alueella. Hulevesien purkupiste kulkee korttelien nykyisten 32 ja 34 välistä Jokisuuntien alitse nykyisen kortteli 26 ja 25 välistä jokeen. Lisäksi maastokäynnillä havaittiin toinen oja nykyisen korttelin 23 ja 24 välisellä metsäisellä alueella.



Kuva 5: Keskustaajaman hulevesien olosuhteet.



Kuva 6: Keskustaajaman hulevesien hallinnan lähtökohdat.

Tekninen huolto, vesihuolto, sähköverkko

Asemakaava-alue sijaitsee kunnan vesi- ja viemäriverkoston alueella. Teknisen huollon, vesihuollon ja sähköverkon tarpeet tarkennetaan ehdotusvaiheessa.

Maasto ja maaperä

Alue on vanhaa joen rantatörmää ja nykyään maankohoamisrannikkoaluetta. Korkein paikka on tyypilliseen tapaan kirkon kohdalla, missä maasto on hieman alle 10m mpy. Kirkolta maasto laskee tasaisesti kohti rantoja ja rannoilla rakennukset on perustettu noin 4-5m mpy. Alueella maaperä on pääosin hiekkaa sekä jonkin verran moreenia ja hietaa.

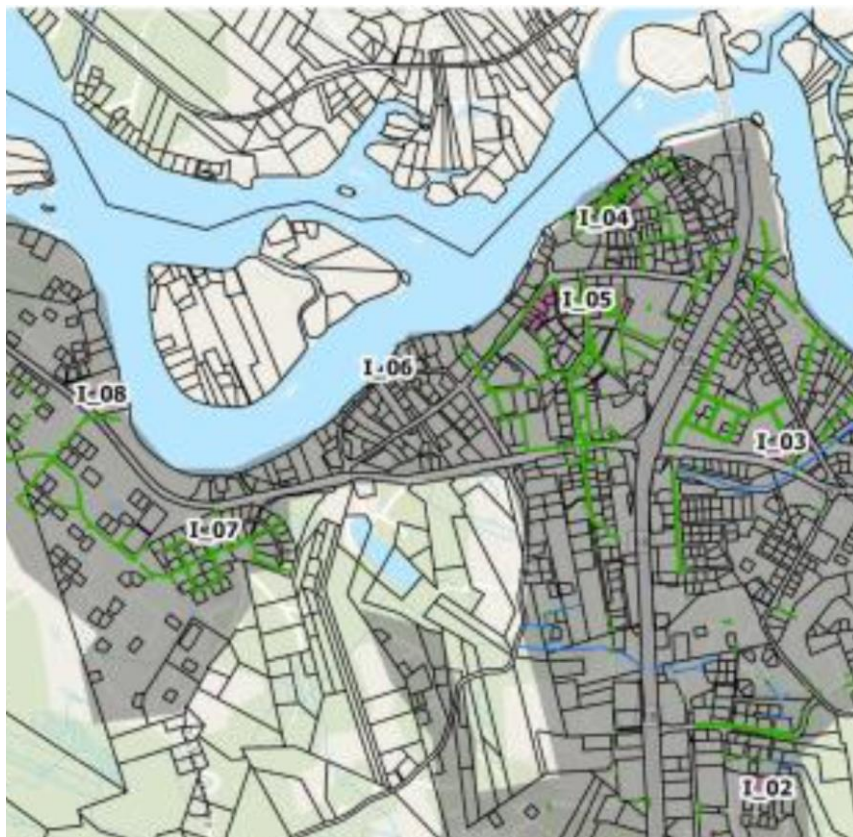
Haminan alueen maaperästä on löydetty keskiaikaisia hautauksia ja kirkon perustuksen jäänteitä, mikä viittaa siihen, että lin Hamina on rakentunut ja tuhoutunut useampaan otteeseen ja ollut välillä myös laajemmalla alueella. Kirkkorannan alueella tutkimuksia ei ole tehty.

Suunnittelualueelle laaditaan maaperätutkimus ehdotusvaiheessa.

Tulvariskialueet

Tulvavahingoille alttiiden rakenteiden alin suositeltava taso on +4,20 N2000-järjestelmässä.

Valtarintien ja Seurakujan alue (I_05) on tunnistettu Hulevesiohjelmassa tulvariskiluokkaan 1 (*): tulvimisesta aiheutuvat seuraukset ovat vähäisiä ja vaikutukseltaan paikallisia. Kohteessa on vähäinen, paikallinen hulevesitulvariski.



Kuva 7: Ote tulvariskikohteiden sijainneista.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueella maanomistus jakautuu tasaisesti kunnan ja yksityisten omistamien maiden välille. Iin kunnantalo, monitoimitalo Nättepori, kerrostalon viereinen rannan AO-pientalotontti sekä osa puistoalueesta kuuluvat kunnalle. Asuinkorttelit ja kirkon rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 8: Kunnan maanomistus 23.2.2024. Kunnan maanomistus on tämän jälkeen muuttunut.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtion ja kuntien viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteitensä aluerakenteen ja alueidenkäytön kannalta. Valtioneuvosto päätti uudistetuista tavoitteista vuonna 2017 ja keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto. Kaavamuutokseen liittyvät etenkin seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla

vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2. Valtakunnallisesti arvokas lin Haminan rakennettu kulttuuriympäristö

Lin Haminan RKY-alue sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella. Keskiajalta periytyvä satama- ja kauppapaikka on jokisuiden tärkeimpiä historiallisia markkinapaikkoja. Suunnittelemattomasti rakennetun alueen säilynyt tiivis rakenne kertoo ajallisesta syvyydestä. Haminan asutus on saanut nykyisen muotonsa 1800-luvulla. Rakennukset sijaitsevat puolisen kilometriä pitkällä ja noin 100 metriä leveällä rantakaistaleella. Jokirantaa myötäileviä pitkittäiskatuja, Yläkatua ja Alakatua, yhdistävät kapeat kujat ja palosolat. Jokitörmässä on lohikellareita.

Kirkkonivan rannalla seisoo arkkitehtien Gustaf Strandberg ja Aarne Hytösen suunnittelema tiilikirkko vuodelta 1950, järjestyksessä kolmas nykyisellä paikalla. Haminan ulkopuolella, lijoen törmällä on 1800-luvun alkupuolella rakennettu pappila. Hautausmaa on Kruununsaarella Haminan edustalla. Pohjanmaan rantatie on kulkenut lin Haminan kautta.



Kuva 9: Valtakunnallisesti arvokkaan Iin Haminan RKY-alueen rajaus.

3.2.3. Maakuntakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 328:n 1. momentin mukaan maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa (ja asemakaavaa) sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Kaava-alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan kokonismaakuntakaava, joka on viime vuosina uudistettu neljässä vaiheessa teemoittain.

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu 23.11.2015, ja se on saanut lainvoiman 3.3.2017. Kaavassa käsiteltäviä teemoja ovat kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, energiantuotanto ja -siirto, liikennejärjestelmä ja logistiikka.

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 7.12.2016 ja se on saanut lainvoiman 2.2.2017. Siinä käsiteltäviä teemoja ovat maaseudun asutus rakenne, virkistys- ja matkailualueet, kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset sekä puolustusvoimien alueet.

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa käsiteltäviä teemoja ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuulivoima, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä Oulun seudun liikenne ja maankäyttö. Vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Kaavasta valitettiin, mutta hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 29.4.2020. Asian käsittely jatkui korkeimmassa hallinto-oikeudessa, kunnes 17.1.2022 KHO hylkäsi valitukset ja kaava sai lainvoiman.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025. Maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§ 92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman. Sen pääteemoina on energiantuotanto, varastointi ja siirto, viherrakenne ja

ekosysteempipalveluiden tarkastelu, aluerakenne ja saavutettavuus, liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet sekä energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.



Kuva 10: Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta (2025).

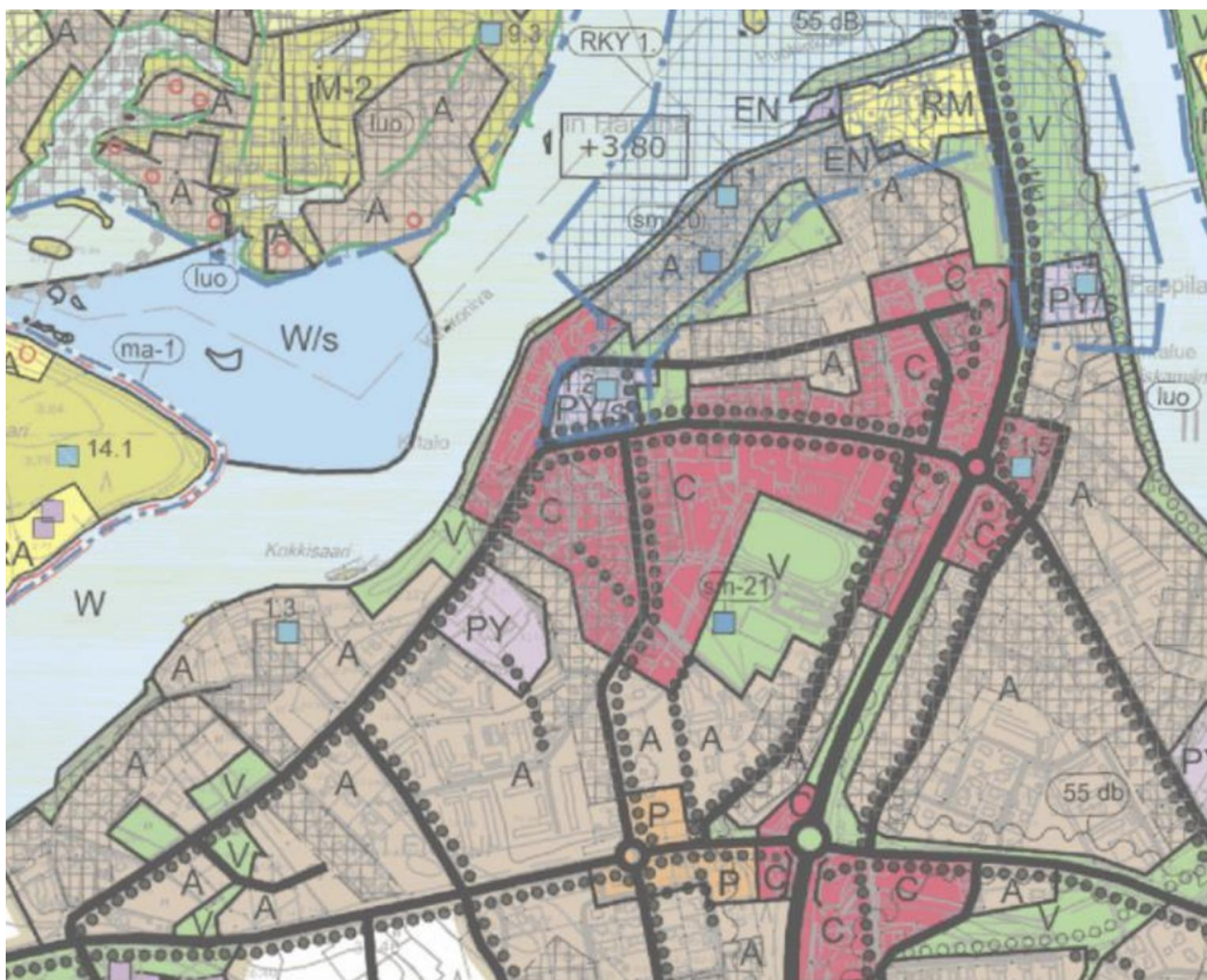
Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu: keskustatoimintojen alue (punainen piste C-merkinä), taajamatoimintojen alue, jolla huomioitava maankohoamisrannikon erityispiirteet (keltainen alue A-1-merkinä), maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (pinkki pystyviivitus sekä pinkki ympyräviiva-rajamerkit), joukkoliikenteen kehittämiskäytävä (musta nuolikatkoviiva), Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (sininen vaakaviivitus) sekä taajama tai kylä (YKR 2014 ruutuaineisto) (harmaa ruudukko).

Lisäksi tarkastelualuetta sivuavat merkinnät: seututie (musta yhtenäinen viiva), viheryhteystarve (vihreä nuolikatkoviiva), kevyen liikenteen yhteystarve (punainen nuoliympyräviiva) ja valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK 2014): lin Hamina (kelta-musta neliö). Alueella on yksi tai useampi muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Iin Hamina on lijoen suun kauppapaikan yhteydessä sijainnut kirkko- ja hautausmaa, joka on ollut käytössä 1400- ja 1500-luvuilla. Kyseessä on toinen Pohjois-Pohjanmaan tunnetuista keskiaikaisista kirkonpaikoista. Kohde sijaitsee asuinalueella, ja suuri osa kohteesta on oletettavasti ainakin osittain myöhemmän maankäytön tuhoamaa. Iin Hamina on harvinainen ja tutkimuksellisesti merkittävä kohdetyyppi. Se korostaa läheisen Illinsaaren rautakauden lopun ja keskiajan alun kalmisto ja asuinpaikkakohteiden kanssa lijoen suiston merkitystä tuon ajan keskuspaikkana.

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota VARK-inventoinnissa todettuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin. Aluetta koskevista maankäytön suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohteisiin liittyvistä lupa-asioista vastaa aina Museovirasto.

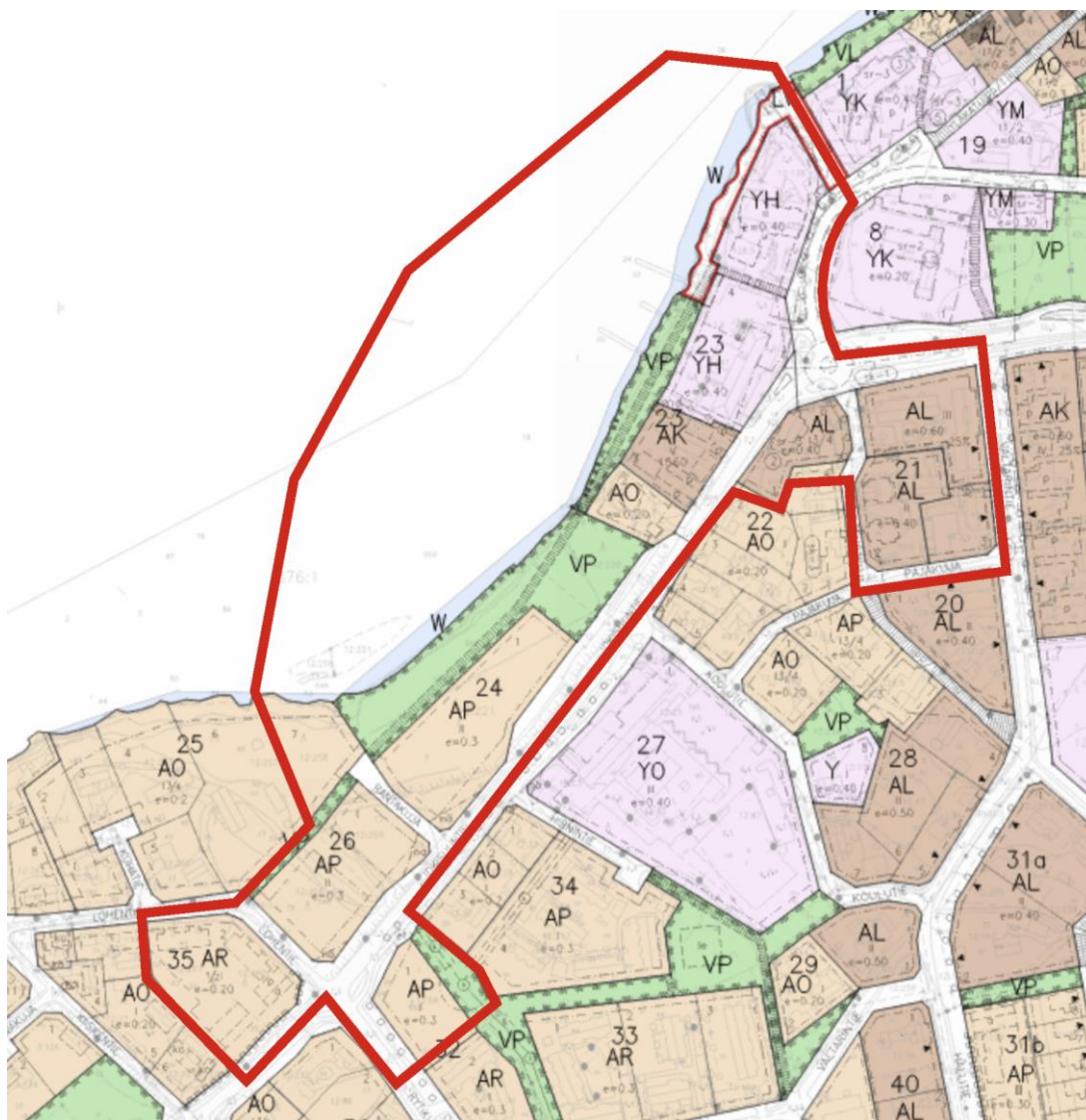
3.2.4. Iin keskustaajaman osayleiskaava



Kuva 11: Ote Iin keskustaajaman osayleiskaavasta (2016).

Suunnittelualueella on voimassa Iin keskustaajaman osayleiskaava vuodelta 2016. Yleiskaavassa on merkintöjä keskustatoimintojen alueesta, asuntoalueesta, virkistysalueesta, julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta sekä vesialueesta. Kartalle on merkitty Iin Haminan alue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), ja joka on samalla lijoen suun maisema-alueeseen kuuluva pienmaisema-alue. Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen luonne oleellisesti muutu. Alueelle on merkitty myös Iin kirkko, joka on merkitty suojelumerkinnällä: PY/s: Julkisten palveluiden ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen lähellä sijaitsee muinaismuistoja, maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennuskohde Ellala, luetteloimattomia rakennettuja kulttuuriympäristöjä (kirkon itä- ja eteläpuolella) sekä Kirkkosaaren pohjoispuolinen Kirkkonivan vesialue, jolla ympäristö säilytetään (W/s).

3.2.5. Asemakaava

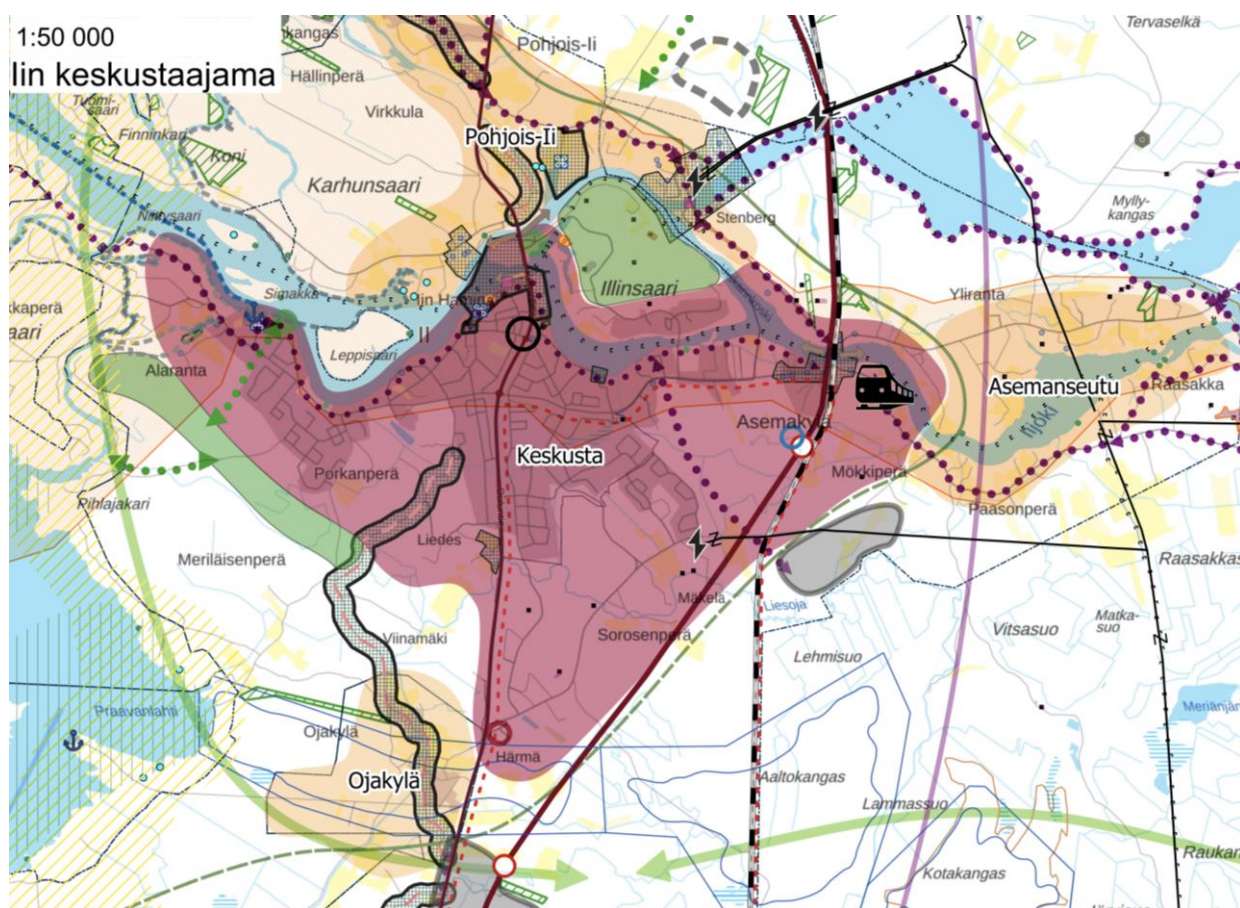


Kuva 12: Ote Iin asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Iin keskusta-alueen asemakaava on laadittu v. 1984. Sitä on ositettu ja muutettu useaan otteeseen muuttuneiden tarpeiden ja tavoitteiden mukaan. Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja: Iin Kirkonseudun asemakaavan muutos - Jokisuuntien ja Rytikujan katualueet (19.8.2019), Iin Kirkonseudun asemakaavan muutos (16.4.2018), Asemakaavan muutos, kortteli 23 (5.2.2018), Kirkonseudun rakennuskaavan muutos kortteli 35 (5.10.1987) ja Iin Kirkonseudun rakennuskaavan saneeraus (20.2.1984).

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu Erillispientalojen (AO), asuinpientalojen (AP), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR), asuinkerrostalojen (AK), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueita (YH), Vesialue (W) sekä puisto (VP).

3.2.6. Iin strateginen yleiskaava 2040



Kuva 13: Ote Strategisesta yleiskaavasta 2040 (2025).

Iin kunnanvaltuusto hyväksyi Strategisen yleiskaavan 19.5.2025 ja se on saanut lainvoiman. Yleiskaavalla ennakoita ja luodaan kunnan tulevaisuutta tavoitevuoteen saakka. Yleiskaavan tavoitteena on ohjata kunnan maankäytön suuria linjoja ja tukea kunnan strategisia tavoitteita. Tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys siitä, mihin suuntaan kuntaa halutaan kehittää. Yleisiä suunnittelualueita ohjaavia tavoitteita ovat:

“Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. “

“Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.”

“...jokivarsien maankäytössä ja rakentamisessa tulee varautua kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvaan. “

“Ranta-alueesta on varattava riittävä osa yleiseen virkistykseen. Maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan merkittävät rannat on jätettävä rakentamisen ulkopuolelle. “

Iin strategisessa yleiskaavakartassa suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät: tiivistyvät keskustaajat (Iin kuntakeskus) (punainen väritäyte), matkailun ja lähimatkailun kehittämisvyöhyke: Keskusta-jokisuisto-Röyttä (vihreä katkoviiva), kulttuurimatkailukohde (Iin Hamina), rantareittien kehittämistarve (violetti pisteiviiva), moottorikelkkaura (musta hakaviiva), valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö: Iin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka (vihreä ruudukko), maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristö kohde: Iin kirkko ja kotiseutumuseo (sininen piste) ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue: Iijoen suun kulttuurimaisemat (oranssi viivoitus).

3.2.7. Iin kuntastrategia 2030

Iin kunnanvaltuusto hyväksyi 30.5.2022 uuden kuntastrategian 2030. Strategia koostuu neljästä kehittämisteemasta: luonnonläheinen li, kasvu, henkinen hyvinvointi ja systeeminen muutos, joille jokaiselle on määriteltäviä neljä kuntalupausta ja keinot, miten ne saavutetaan. Luonnonläheinen –osiossa todetaan muun muassa seuraavaa:

“Vahvistamme osana luontoa asumista ja sitä kautta luontoon liittyviä hyvinvointivaikutuksia.”

“Otetaan vesistöt vielä voimakkaammin asukkaiden voimavaraksi ja matkailun kehittämisen painopisteeksi.”

Henkinen hyvinvointi –osiosta poimittua:

“Mahdollistamme alueen erityispiirteistä ja voimavaroista kumpuavat palvelut ja kehitämme niitä yhdessä asukkaiden kanssa hyödyntäen yhteisöllisiä ratkaisuja.”

“Etsimme tapoja tukea ihmisiä elämään arvojen mukaista elämää yhteisöllisesti.”

Systeeminen muutos –osiosta:

“Tavoittelemme kestävästä elämäntapaa siten, että se sisältää yhtä aikaa sosiaalisen, taloudellisen ja ekologisen kestävyden.”

3.2.8. Iin kunnan elinkeino-ohjelma 2025

Elinkeino-ohjelman tavoitteena on luoda toimeenpano-ohjelma, joka ohjaa elinkeinopainotteisen kuntastrategian käytännön toteuttamista elinkeinojen osalta alueiden kehittämisen näkökulmasta. Elinkeino-ohjelmassa on linjattu ne elinkeinojen aluekehittämiseen liittyvät toiminnot, joihin kunnassa lähivuosina panostetaan. Elinkeino-ohjelmassa Iijokisuisto on nostettu matkailun ja virkistyksen vetovoimaiseksi kohteeksi: Vanhasta Uomasta merelle –kohde on omalaatuinen ja puoleensa vetävä. Tavoitteena on, että puhdas Iijokisuisto tukee hyvää asumista ja kestävä matkailua, rannat ovat saavutettavissa, kalastus kukoistaa ja alueen kulttuurihistoria ja taide koukuttavat. Iijokisuiston kehittämistä toteutetaan laajassa yhteistyössä: kylä- ja asukas yhdistysten, jakokuntien, kunnan ja yritysten kanssa yhdessä.

3.2.9. Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Iin kunnan rakennusjärjestystä (hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.4.2020 § 20, voimaantulo 1.8.2020).

3.2.10. Valtatie 4 ohikulkutien suunnittelu

Valtatie 4 ohikulkutien suunnittelu on käynnissä. Valtatie suunnitellaan jatkuvana keskikaiteellisena ohituskaistatienä uuteen maastokäytävään noin 17 km:n matkalla Iin taajaman itäpuolelle välille Räänänperä–Pohjois-Iin suora. Tiesuunnitelma valmistuu vuonna 2027, jonka jälkeen se lähetetään Iin liikennejärjestelmästä ja maanteistä mukaiseen käsittelyyn. Hankkeella ei ole vielä rakentamisen rahoitusta. Ennen rakentamista hankkeesta laaditaan vielä rakentamissuunnitelma.

3.2.11. Pohjakartta

Pohjakartta on päivitetty 6.3.2024. Karta-aineiston korkokäyrät ovat N60-korkojärjestelmässä. N60 0.00 = +0.393 N2000.

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1. Luontoselvitys

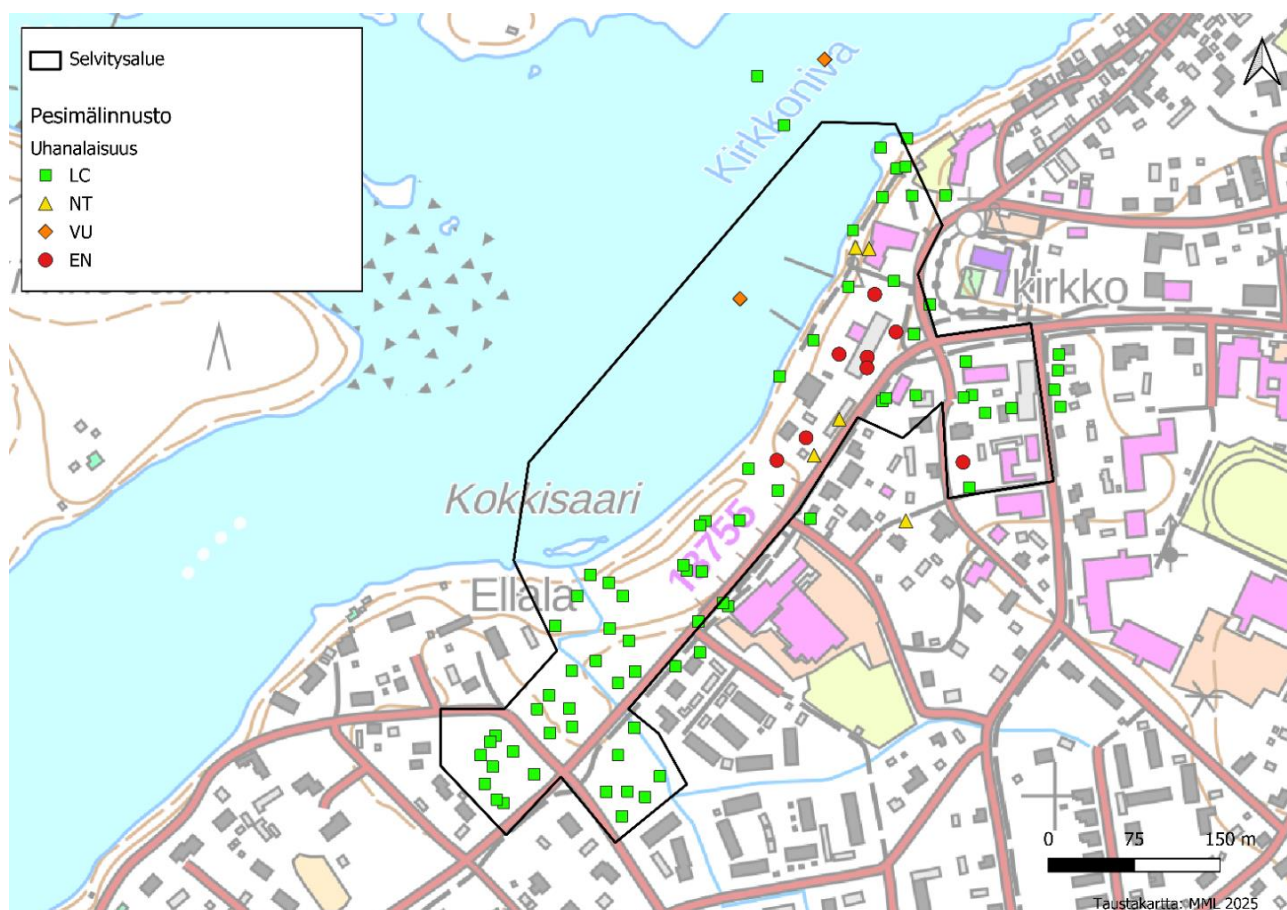
Tarkastelualueella sijaitsee rakentamatonta rantametsikköä sekä joen ranta-alueille tyypillisiä metsäalueita. Kaavoitettavan alueen sisälle sijoittuu myös osa Iijokea, jonka luontoarvot ja Natura-arvot korostuvat erityisesti alueesta katsottuna alavirran puolella.

Pesimälinnusto

Selvityksen perusteella alueen pesimälinnusto on suurimmaksi osaksi tavanomaista metsäisten ja kulttuuriympäristöjen lajeja. Hankealueelta tavattiin yhteensä 31 lintulajia, joista kaksi kuuluu lintudirektiivillä suojeltaviin lajeihin, kuusi on uhanalaisia (VU/EN), ja kolme silmälläpidettäviä (NT). Selvitysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä huomionarvoiset

(uhanalaiset ja/tai lintudirektiivin 1-liitteen tai muuttolintujen) lajit: haarapääsky (VU), harmaalokki (VU), kalatiira, pikkulokki, räystäspääsky (EN), tervapääsky (EN), varpunen (EN), ja viherpeippo (EN). Lisäksi alueella havaittiin silmälläpidettävät (NT) lajit: harakka, punavarpunen ja västäräkki.

Alueella pesivistä huomionarvoisista lintulajeista varpunen, tervapääsky ja räystäspääsky pesivät rakennuksissa, mikä tulisi ottaa huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Alueella havaituissa huomionarvoisissa lajeissa on myös vesilintuja (harmaalokki, kalatiira, pikkulokki), joiden pesinnän häiriöttömyys tulisi varmistaa erityisesti ranta-alueilla toimittaessa. Rakentamistoimenpiteet tulisi ajoittaa pesimäkauden ulkopuolelle, jotta vältetään lintujen häirintä lisääntymisaikana. Kosteikkojen ja vesistöjen suojavaohyökkeet on säilytettävä riittävän laajoina, jotta varmistetaan niiden ekologinen tila ja käyttökelpoisuus pesimälinnustolle.



Kuva 14: Kaikki hankealueelta tehtyt lintuhavainnot vuoden 2019 uhanalaisuusluokituksen mukaan.

LC=elinvoimainen, NT=silmälläpidettävä, VU=vaarantunut, EN=erittäin uhanalainen.

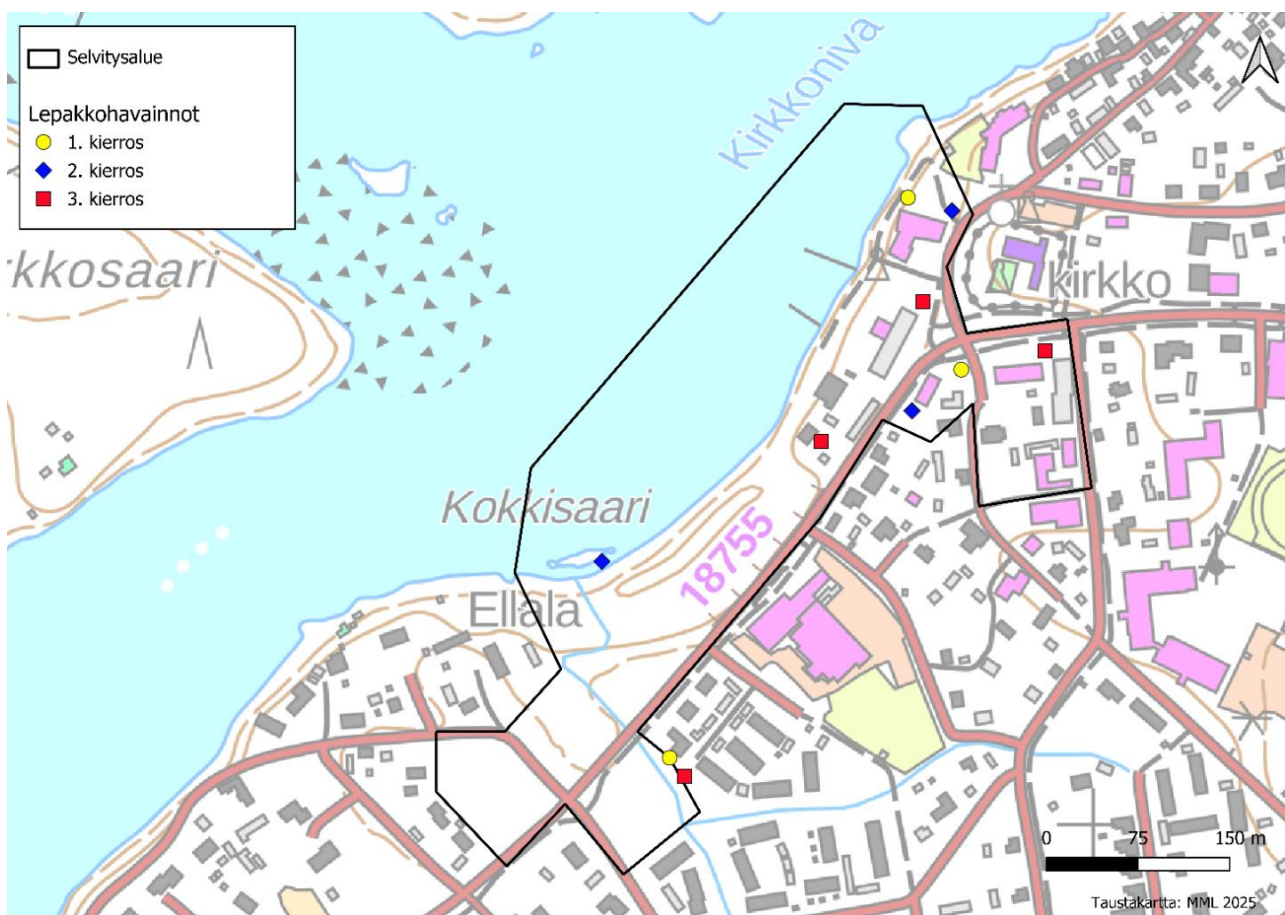
Lepakot

Selvitysalueella havaittiin muutamia lepakoita, pääasiassa pohjanlepakoita, mutta kakkoskierrokselta Kokkisaaren edustalta saatiin myös havainto saalistavasta vesisiipasta.

Rakennusten ympäristössä ei havaittu lisääntymisyhdyskuntaan viittaavaa liikehdintää, eikä puunkoloista löytynyt päivehtiviä lepakoita.

Suurin osa pohjanlepakkohavainnoista keskittyi hankealueen pohjoisosan rakennusten ympäristöön, mutta todennäköisesti kyseessä on yksi tai korkeintaan muutama yksilö, jotka osuivat detektoriin useampaan kertaan. Alueen eteläosan metsän ja piha-alueen välisellä aukealla saalisti myös pohjanlepakko.

Lepakoiden kannalta tärkeät alueet tulisi mahdollisuuksien mukaan huomioida maankäytössä. Alue on kuitenkin pääosin rakennettua ympäristöä, ja pohjanlepakkokin urbaani laji, ei alueen tiivistäminen todennäköisesti tule juurikaan vaikuttamaan lajin esiintymiseen alueella.

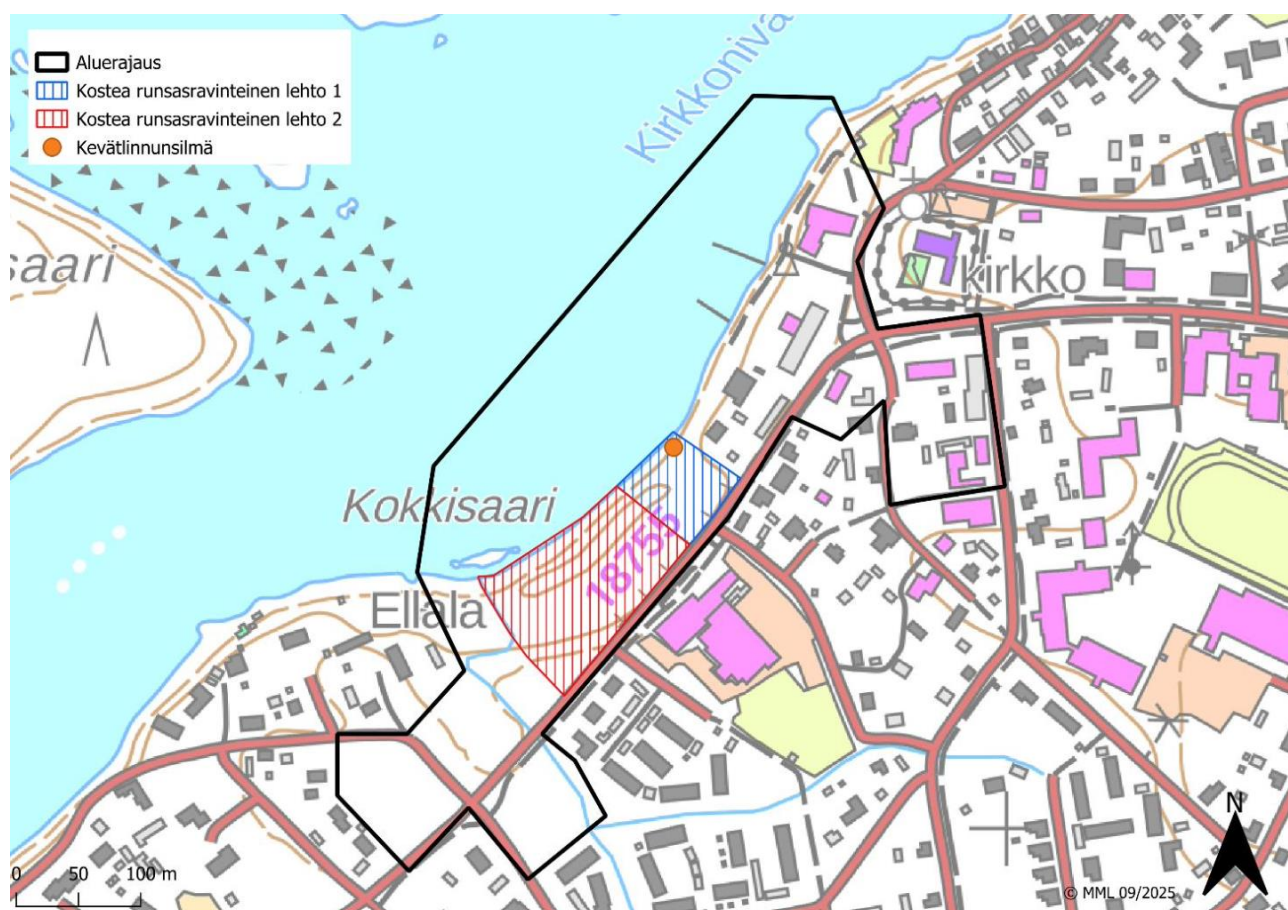


Kuva 15: Aktiivisuusselvityksen lepakkohavainnot. Kokkisaaren edustalla havaittiin yksi vesisiippa, muut havainnot ovat pohjanlepakkohavainnoita.

Kasvillisuus ja luontotyypit

Suurin osa alueesta on joko rakennettua tai ei-luonnontilaista ympäristöä. Iijoen rannan ja Jokisuuntien välissä on rakentamaton rantakaista, joka on enimmäkseen kosteaa runsas ravinteista lehtoa, joka on luontotyyppinä vaarantunut koko Suomen alueella. Vanhojen ilmakuvioiden perusteella nykyisen lehdon alue on ollut viljelykäytössä 1970-luvulle asti, jonka

jälkeen metsä on saanut kasvaa vapaasti. Lehto ei ole kokonaisuudessaan erityisen edustava, sillä lajistossa esiintyy paljon kulttuurilajeja, eikä lehdolle tyypillinen lajisto puolestaan ole runsasta. Lehdon koillisreuna on hieman edustavampi (luokka C, merkittävä) ja lähempänä luonnontilaa (luokka II, hyvä), kun taas lounaisreunalla on muutamia oja ja sen puusto alkaa muistuttaa enemmän kuivaa runsasravinteista lehtoa, eli se kuuluu edustavuudeltaan luokkaan D (ei merkittävä) ja luonnontilaltaan luokkaan III (kohtalainen). Luonnontilaisempaa ja edustavampaa koillisosaa suositellaan jätettäväksi maankäytön ulkopuolelle kehittymään ilman toimenpiteitä, jolloin sen tilan arvioidaan paranevan mm. luontaisesti syntyvän lahoppuuston myötä. Lehdon molemmat osat sijoittuvat kuitenkin arvoluokkaan 3, jonka kohteet tukevat monimuotoisuutta ja olisi mahdollisuuksien mukaan hyvä säästää. Lehdon reunasta havaittiin myös alueellisesti uhanalaisen kevätlinnunsilmän hyväkuntoinen esiintymä, joka suositellaan otettavan huomioon ja säästettävän maankäytössä. Alueella havaitut vieraslajiesiintymät tulee poistaa ja niiden leviämistä uusille alueille ehkäistä.



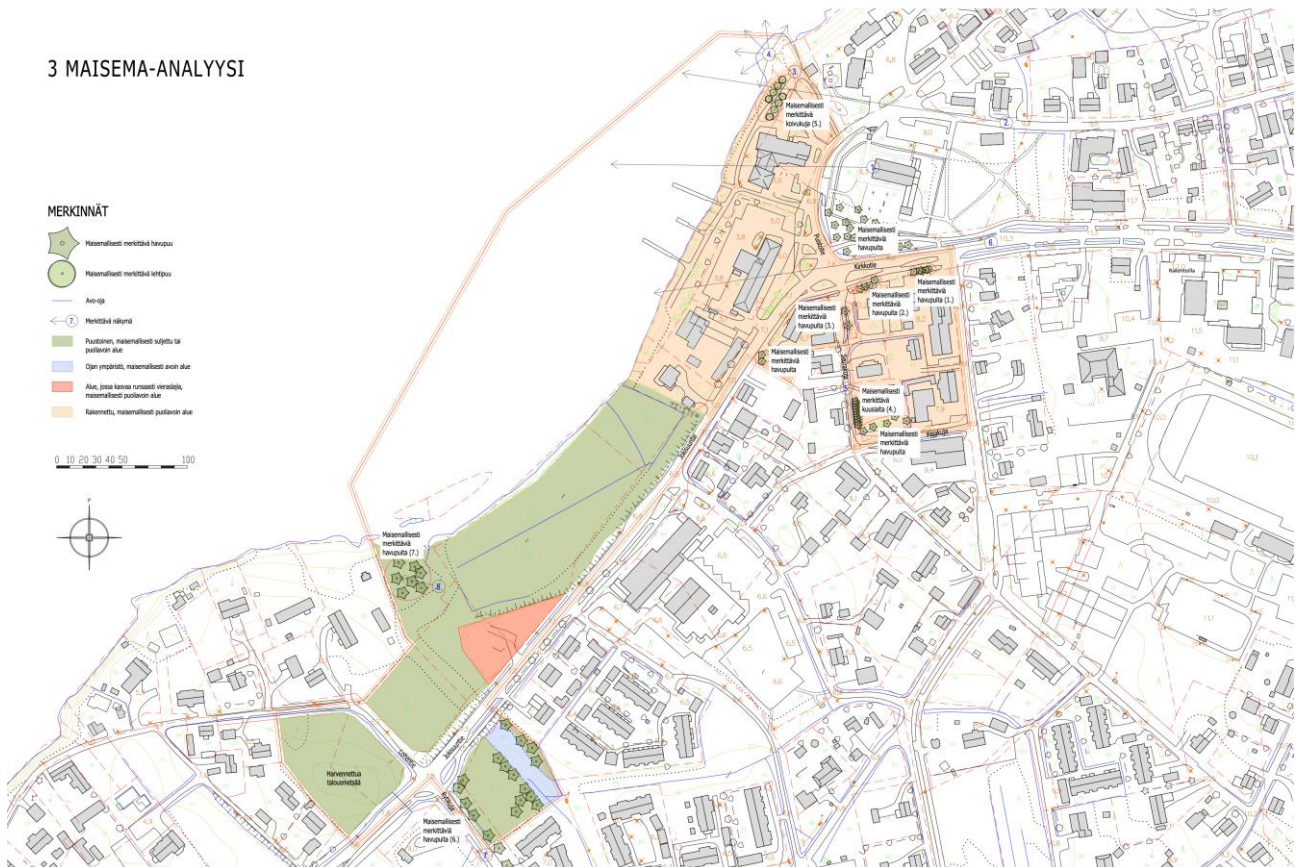
Kuva 16: Selvitysalueen huomionarvoiset havainnot kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta. Lehto numero 1 on lähempänä luonnontilaista.

Vesikasvillisuus

Alueelta ei löytynyt huomionarvoista vesikasvillisuutta.

3.3.2. Maisemaselvitys

Tarkastelualueen maisemakuvassa lijoeki on merkittävä tekijä. Joelle avautuu tärkeitä näkymiä ja ne ovat merkittäviä alueen identiteetin kannalta. Maankäytön suunnittelussa on suositeltavaa ottaa huomioon olemassa olevat näkymät lijoelle erityisesti lin Haminan suunnasta ja Kirkkotieltä aluetta lähestyessä. Huomioitavaa on myös kirkon portailta avautuvat näkymät joelle. Lisäksi Kirkkotien ja Seurakujan läheisyydessä olevat vanhat männyt ja kuuset tulisi säilyttää ja Nätteporin taustalla oleva koivukuja ottaa suunnittelussa huomioon. Suunnittelualueen eteläosan kuusivaltaisilla metsäalueilla puustoa on ollut ainakin vuodesta 1950 alkaen eikä sitä ole nykytilanteeseen mennessä kaadettu. Jokisuuntien ja lijoen välinen alue on ollut viljelykäytössä ilmakuviin perusteella 1970-luvulle saakka, jonka jälkeen alue on metsittynyt. Rytikujan varren isoimmat männyt tulisi säilyttää. On suositeltavaa avata lijoen rantaan näkymiä ja pitää alue kaikille käyttäjille avoimena.



Kuva 17: Maisema-analyysi: tärkeät näkymät, maisematilat sekä maisemallisesti merkittävien puiden sijainnit.

Vesiosuhteet

Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan kartta- aineiston perusteella selvitysalueen läpi kulkee hulevesiä laajemmalla alueella. Lisäksi maastokäynnillä havaittiin toinen oja Jokisuuntien ja lijoen välisellä metsäisellä alueella.

3.3.3. Maaperäselvitys

Laaditaan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaava-alueita koskevat kilpailut

Yleissuunnitelma ja edelleen asemakaava on laadittu alueesta pidetyn ideakilpailun pohjalta.

3.4.1. Iin keskustan rannan alueen ideakilpailu



Kuva 18: Voittajaehdotus "Nättetori". Näkymä ranta-alueesta ja Kirkkotien päätteeksi muodostuvasta uudesta torista.

Asemakaava-alueesta järjestettiin suunnittelukilpailu 23.2.-20.5.2024 ja kilpailun tulokset julkaistiin 24.9.2024. Kilpailuun saapui yhteensä 76 ehdotusta. Parhaissa kilpailuehdotuksissa oli otettu hyvin huomioon Haminan kylärakenne, massoittelu sekä mittakaava. Useat ehdotukset myös jatkoivat Haminan teemoja joko kiinteällä rakenteella heti Haminan vierestä tai tekemällä modernimman toisinnon kilpailualueen sisälle. Kilpailuehdotuksissa oli suhteellisen suuri vaihtelu rakentamisen määrässä. Rakentamisen määrä vaihteli 6 050 brm² – 49 280 brm² välillä ja uusien asukkaiden määrä välillä 109-800.

Kilpailun voittajaksi valittiin ehdotus "Nättetori", jonka on laatinut Luo Arkkitehdit Oy (Riikka Kuittinen, Mikko Kämäräinen, Miia Mäkinen, Virve Väisänen) yhteistyössä Janoušek & Havlíček (visualisoinnit).

Otteita arvostelupöytäkirjasta:

"Nättetori on erittäin laadukas, paikan identiteetin innovatiivisesti huomioiva mutta samalla myös aluetta ennakkoluulottomasti kehittävä ehdotus. Runsaasta rakentamisesta huolimatta näköyhteys lijoen suuntaan säilyy jatkuvasti pihakatujen, kortteleiden väliin jäävien puistotilojen, aukoiden ja torien päätteessä. Paikan henki ja olevan rakennuskannan tunnelma välittyvät uudisrakentamisessa, vaikka mitään olevaa ei suoranaisesti kopioida.

(...) Julkisten rakennusten maltillinen korkeus säilyttää kirkon dominantin aseman maisemassa, ja sisätilojen toiminnot laajenevat luontevasti ulkotiloihin. Nättetori näyttäytyy elävänä aukiona, jossa asuminen, hallinto ja kaupalliset palvelut aktivoivat aluetta ympärivuorokautisesti. (...). Uusi asuinkerrostalo risteysalueella kytkee nykyisen rantaan rakennetun pistetalon paremmin ympäristöönsä, mutta sen korkeutta tulisi jatkosuunnittelussa harkita.

Ehdotuksen talotyyppi on rikas: kerrostalot, pienkerrostalot ja pientalot tarjoavat monipuoliset mahdollisuudet eri asumisen muodoille ja sosiaalisesti kestäväälle asuinympäristölle, jossa eri ikäluokkien tarpeet on huomioitu. (...).

Pihakatuja ja rannan suuntaan avoimien pihapiirien vuorottelu takaa lähes kaikille asunnoille hyvät jokinäkymät. (...) Valtarin koulun edustan jyrkkä rinne saattaa jatkosuunnittelussa pakottaa hieman toisenlaisiin liikennejärjestelyihin ja vähäisempään määrään tieliittymiä.

Ranta kytkeytyy luontevasti ympäristön reitteihin. (...). Ehdotus on kyennyt parhaiten muodostamaan alueelle eheän kokonaisuuden uudesta rakennuskannasta, asumisesta, palveluista ja liikkumisesta. Kokonaisuuden, joka huomioi paikallisen identiteetin, olevan rakennuskannan ja ympäröivän luonnon.”

Lisäksi jaettiin 2. palkinto ehdotukselle “Punahilkka” OOPEAA (Anssi Lassila, Iida Hedberg, Isaac Edmonds) ja 3. palkinto ehdotukselle “Vonkamies” Ilari Svärd ja Pia Sopenen sekä kaksi lunastusta ehdotukselle “Iin Stamina” (Sasu Alasentie, asiantuntijat: Katariina Peltola, maisema-arkkitehti, Topi Jormalainen, liikennesuunnittelu Ramboll Finland Oy) ja “Virran huomassa” Voodoo Associates Oy. Lisäksi kilpailulautakunta antoi kunniamaininnan ehdotuksille nimimerkeillä “Kossi”, “Tukkilautat” ja “Riite”:

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on lisätä lin keskustan elinvoimaa, asumisen mahdollisuuksia, alueen houkuttelevuutta hallinnollisena keskuksena ja viihtyisänä oleskelupaikkana joen rannalla kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Tavoitteena on kulttuurisesti, sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä ympäristö, jossa on helppo elää kestäväällä tavalla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Iin kunnanhallitus on päättänyt 1.9.2025 kokouksessaan asettaa vireille lin keskustataajaman Kirkkorannan asemakaavan sekä asettaa nähtäville osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnittelualue käsittää aikaisemmassa vuonna 2024 järjestetyssä suunnittelukilpailussa käytetyn suunnittelualueen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon, virkistykseen tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaavamuuotos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- Lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja loma-asukkaat
- Asukasyhdistykset
- Lähialueiden yrittäjät
- Iin kunnanvaltuusto ja -hallitus
- Iin kunnan lautakunnat
- Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Iin Energia Oy
- Iin vesiliikelaitos
- Kunnan eri toimialat
- Jakokunnat
- Seurakunta

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on käynnistetty Iin kunnan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä (liite 1) olevan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Iin kunnanhallitus päätti Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä laittamisesta 1.9.2025 § 495 ja asetti sen julkisesti nähtävillä 8.9.2025 - 9.10.2025 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 1 mielipide.

Haminan koululla järjestettiin 24.9.2025 avoin työpajamuotoinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus alueen asukkaille ja maanomistajille. Työpajassa pohdittiin, millainen olisi unelmien Iin ranta-alue vuonna 2040: Mitä asioita alueella tulisi säilyttää nykyisellään? Mitä asioita alueelle tulisi ehdottomasti toteuttaa? Pohdinnan pääkategoriat olivat 1. Asuminen ja arki, 2. Luonto, maisema ja virkistys, 3. Palvelut ja yhteisöllisyys, 4. Iin identiteetti ja matkailu. Tilaisuuteen osallistui n. 30 henkilöä paikan päällä.

Asumisesta ajateltiin pien- ja rivitaloasumisen ja yhteisöllisen asumisen olevan lissä suosittuja. Kerrostaloja toivottiin vain harkiten. Alueelle ei haluttu omakotitaloja. Rakentaminen tulisi sijoittaa niin, että näkymät joelle säilyvät. Ranta haluttiin säilyttää yhteisenä eikä sinne haluttu rakentamista. Viheralueiden toivottiin olevan käytössä ympärivuoden ja ranta nähtiin alueen tärkeimpänä vetovoimatekijänä. Historiallisten näkymien ja rakennusten säilymistä pidettiin tärkeänä. Tärkeistä palveluista esiin nousivat mm. kirjasto, kulttuurikeskus, ravintolat, kahvilat, pienet myymälät, tapahtumatilat ja urheilumahdollisuudet. Yhteisöllisyyttä tukevana asioina pidettiin yhteisiä sisä- ja ulkotiloja, eri-ikäisten yhteisiä tapahtumia ja yhteisöllisiä asumisratkaisuja. Iin vetovoimaisuutta ja matkailua tukevana asioina alueella pidettiin mm. Vanhaa Haminaa, kalastusta ja sen historiaa, puurakentamista, museoita, selkeitä opasteita sekä luontoa ja maisemaa. Iihin jäämistä tukevana asioina puolestaan yhteisöllisyyttä, luonnonläheisyyttä, kulttuuria, maisemaa ja pienuuden ja maalaisuuden viehätystä.



Kuva 19: Syyskuussa järjestetty asukastyöpaja keräsi runsaasti osallistujia.

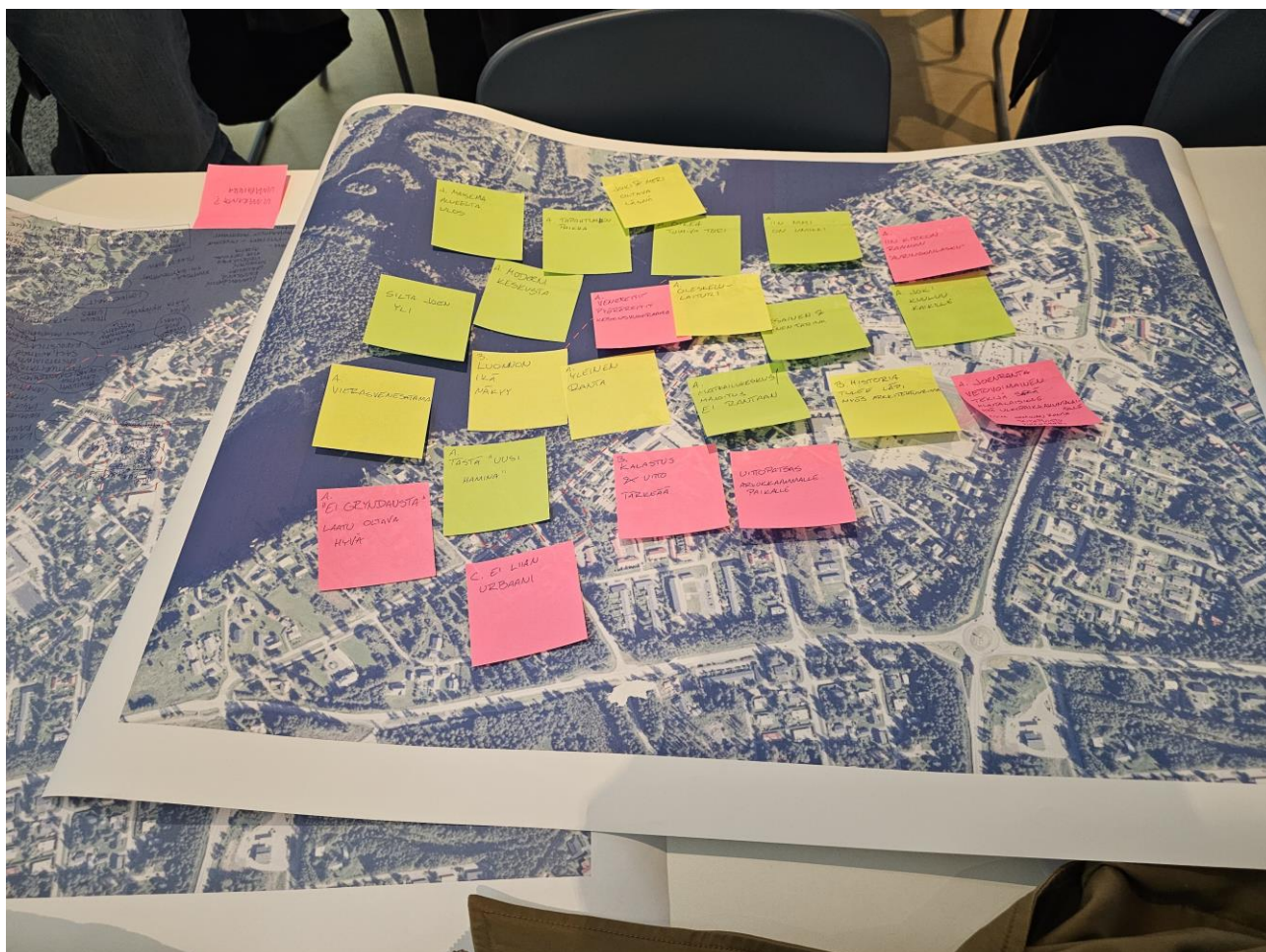
Lisäksi kunnanvaltuustolle järjestettiin työpaja maankäyttövaihtoehdoista 15.1.2026. Tilaisuuteen osallistui noin 30 valtuutettua. Työpajassa pohdittiin rakentamisen mittakaavaa ja sijoittumista, lin tulevaisuuden tarpeita asumiselle ja palveluille sekä viherympäristöjen käsittelyä sekä mitkä ovat kaavan toteutumisen edellytykset lissä? Valtuutetuille esitettiin kaksi maankäytön vaihtoehtoa: maltillinen ja tehokas. Näistä tehokas vaihtoehto on kauttaaltaan kerrostalorakentamisen mahdollistava ja maltillinen pien- ja rivitalopainotteisempi. Palvelut sijoittuvat molemmissa pääosin pohjoisosaan aluetta.

Työpajassa nousi esiin paljon samoja teemoja kuin aiemmassa yleisötyöpajassa. Erityisen tärkeänä pidettiin näkymien säilymistä ja rantareitin yhtenäisyyttä. Uuden rakentamisen tulisi olla mittakaavaltaan ja ilmeeltään myös lihin sopivaa. Tehokkaampi rakentamisvaihtoehto sai vaihtoehdoista enemmän kannatusta. Alueelle toivottiin erityisesti helposti toteutettavia kerrostalotontteja. Erityistä huomiota kehoitettiin kiinnitettävänkin hankekokoihin ja toteutettavuuteen. Toiveita oli vielä tehokkaampiinkin ratkaisuihin Jokisuuntien varressa.

Valtuuston työpajan jälkeen vaihtoehtoja kehitettiin vielä toteutuskelpoisemmiksi ja keskenään selkeämmin erilaisiksi. Toteutettavuuden näkökulma huomioitiin esittämällä tontit

joko selkeästi kaksikerroksiselle pientalorakentamiselle tai vähintään neljäkerroksiselle kerrostalorakentamiselle. Tehokkaammassa vaihtoehdossa rakennusoikeuksia nostettiin. Lisäksi satama muutettiin vierasvenesatamaksi. Jatkokehitettyjä maankäyttövaihtoehtoja ohjautettiin vielä kunnanhallituksessa 9.2.2026.

Kunnanhallitus valitsi asemakaavaluonnoksen pohjaksi tehokkaan maankäyttövaihtoehdon.



Kuva 20: Asukastyöpajan ajatuksia kerättiin kartalle.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluaineistosta sekä kaavaehdotuksesta. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu (MRL 66 §, MRA 26 §) Lupa- ja valvontaviraston kanssa. Lisäksi tarvittaessa järjestetään kaavaneuvotteluja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on lisätä Iin keskustan elinvoimaa, asumisen mahdollisuuksia, alueen houkuttelevuutta hallinnollisena keskuksena ja viihtyisänä oleskelupaikkana joen

rannalla kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Tavoitteena on kulttuurisesti, sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä ympäristö, jossa on helppo elää kestävällä tavalla.

Alueelle on järjestetty suunnittelukilpailu keväällä 2024, jonka tulokset toimivat pohjana jatkosuunnittelulle. Alustava aikataulutavoite on, että asemakaava olisi lainvoimainen vuoden 2026 syksyllä.

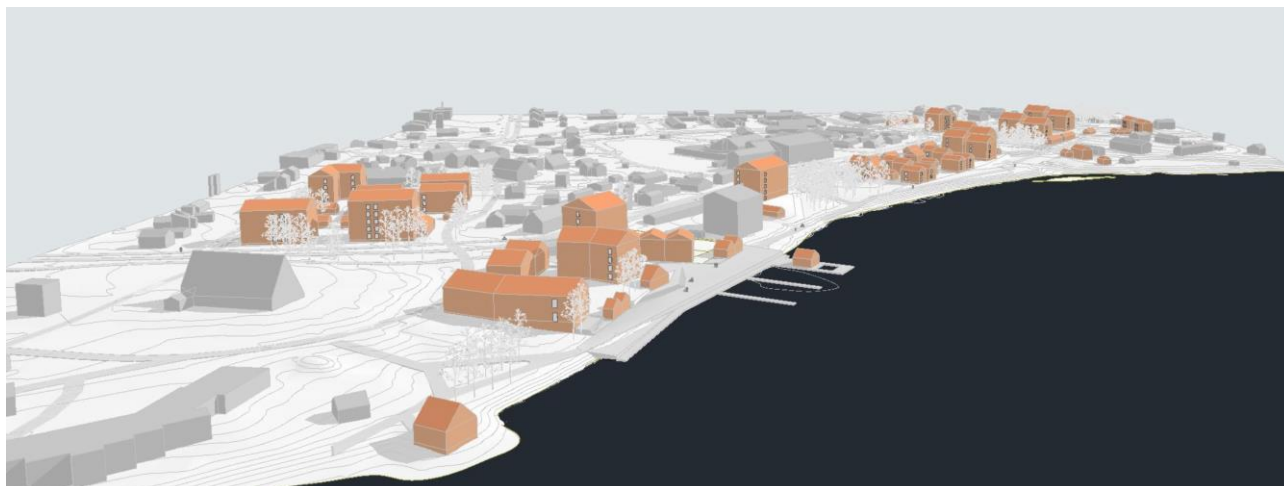
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle laadittiin kaksi maankäytön vaihtoehtoa: VE1 Tehokas maankäyttö ja VE2 Maltillinen maankäyttö.



Kuva 21: VE1 Tehokas maankäyttö - havainnekuva.



Kuva 22: VE1 Tehokas maankäyttö - ilmakuva näkymä pohjoisesta.

VE1 Tehokas maankäyttö

Tässä vaihtoehdossa kerrostalorakentamista sijoittuu sekä alueen pohjoisosaan että Jokisuuntien, Rytikujan ja Lohitien risteykseen. Kirkkotien ja Jokisuuntien risteyksessä on alueen korkein rakentaminen V-kerrosta. Kerrostalorakentamisen painopiste on alueen pohjoisosassa Kirkkotien ja Jokisuuntien risteyksessä sekä Valtarintien varressa. Risteyksessä kerrostalot ovat hiukan muita korkeampia, V-kerroksisia. Valtarintien varressa rakennusten maksimi korkeus on IV ja Seurakujan varrella III.

Kirkon edustan palvelukortteliin on mahdollista sijoittaa IV-kerroksinen asuinkerrostalo. Korttelin pysäköinti on järjestetty asumisen osalta korttelin sisäpuolelle, mutta liiketilojen paikkoja on mahdollista sijoittaa myös korttelin pohjoispuolelle. Pysäköintiä on lisäksi lin vanhan apteekin itäpuolella Seurakujan päätteenä. Rannan eteläisin kerrostalotontti tulee osittain luontoarvoiltaan huomioitavan lehdon puolelle.

Palvelut keskittyvät alueen pohjoisosaan. Torilla ja torin ympärillä on mahdollistettu palveluiden sijoittuminen. Torialue aukeaa hiukan laajemmin Kirkkotieltä saavuttaessa ja rakennettu ranta-alue jatkuu nykyiseltä kerrostalolta Nätteporin kulmalle. Satama-alueelle voi sijoittaa pienimittakaavaisia yksityisiä palveluita, kuten kahvilan, kioskin tai saunan. Lisäksi pohjoisosan niemennokassa on rakennuspaikka esimerkiksi kahvilalle.

Lin vanhan apteekin tonttia on mahdollista täydennysrakentaa ja kortteliin 21 voi sijoittaa liiketilaa.

Yhtenäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti kulkee kirkolta sataman ja torin kautta rantaa pitkin Lohentielle. Koulutien kohdalla rannan puusto on lehtoa, jolla on huomioitavia luontoarvoja. Rannassa on myös alueellisesti uhanalainen kevätlinnunsilmäsiintymä.

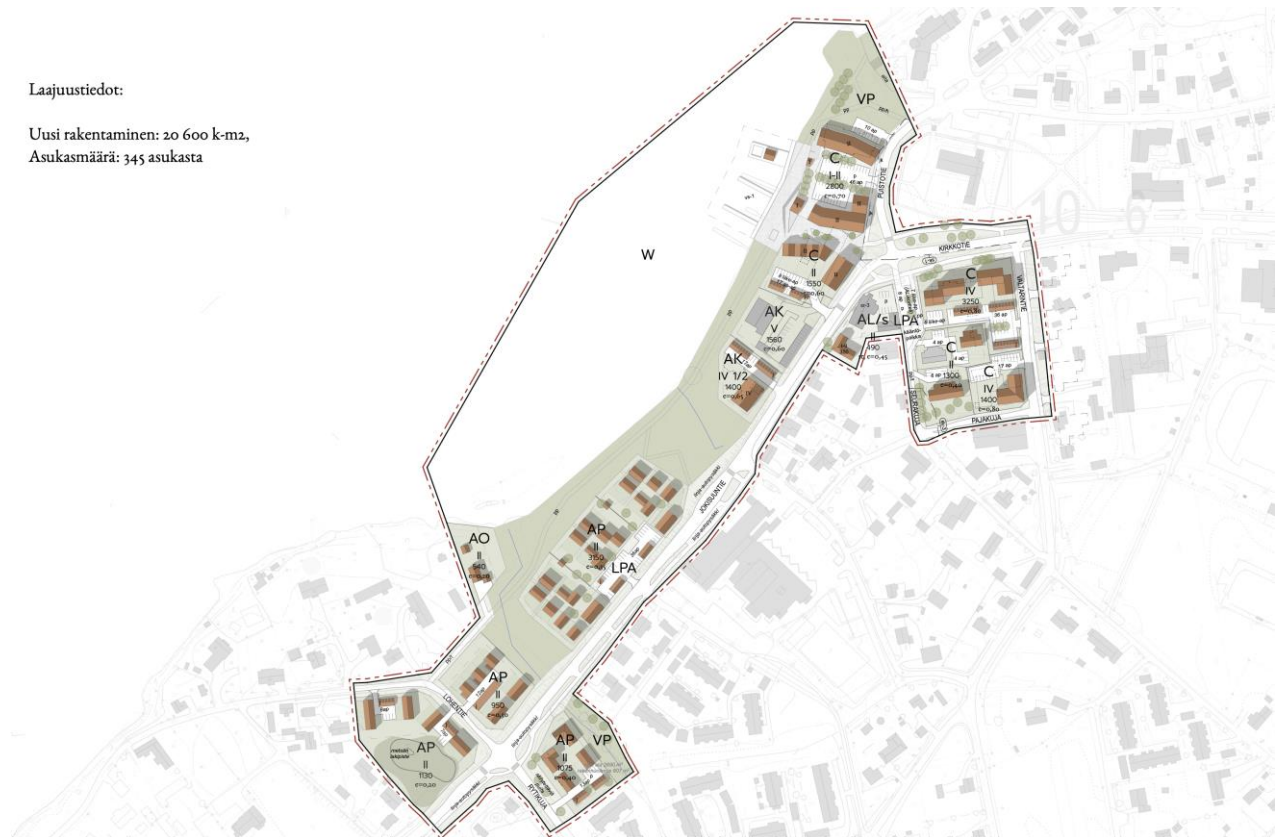
Jokisuuntien varressa on mahdollista rakentaa kerrostaloja, rakentamisen korkeus on III - IV. Kohti rantaa ja nykyisiä pientalo- ja rivitaloalueita kerroskorkeus laskee III-kerrokseen. Koulun

kohdalla rakentaminen on II-kerroksista pientaloa. Jokisuuntien varressa viheralueet ja hulevesireitit luovat luonnollisia katkoja rakentamiseen. Hulevesireittien välinen AK-kortteli ulottuu etelässä pidemmälle kuin maltillisessa vaihtoehdossa. Ajoliittymä on sijoitettu Koulutien kanssa kohdikkain. Rakentaminen vaatii täyttöjä tontilla.

Jokisuuntien, Rytitien ja Lohentien risteyksessä rakentaminen voi olla III - IV-kerroksista maastoon sovittaminen huomioiden. Lohentien lounaispuolen AKR-korttelissa maaston korkeuserot hankaloittavat rakentamista. Rakentaminen pyritään ohjaamaan lähelle katua. Puustoa säilytetään tontilla. Rytikujan tontti on puustoinen ja kuopassa. Puustoa pyritään säilyttämään katualueella, sillä rakentaminen vaatinee täyttöjä. Yhtenäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti kulkee kirkolta sataman ja torin kautta rantaa pitkin Lohentielle.

Laajuustiedot:

Uusi rakentaminen: 20 600 k-m²,
Asukasmäärä: 345 asukasta



Kuva 23: VE2 Maltillinen maankäyttö - havainnekuva.



Kuva 24: VE2 Maltillinen maankäyttö - ilmakuva näkymä pohjoisesta.

VE2 Maltillinen maankäyttö

Maltillisessa vaihtoehdossa kerrostalorakentamista sijoittuu vain Kirkkotien ja Jokisuuntien risteyksen tuntumaan. Muualla rakentaminen on II-kerroksista. Kortteleiden rakentamisen tehokkuudet ovat kauttaaltaan matalampia. Jokisuuntien eteläosassa ei ole mahdollista rakentaa kerrostaloja, korkein sallittu kerroskorkeus on II-kerrosta ja tehokkuudet mukailevat nykyistä kaavaa. Jokisuuntien varren korttelit ovat hiukan pienempiä, jolloin viheralueille ja hulevesijärjestelyille jää enemmän tilaa.

Kerrostalorakentamisen korkeus on maksimissaan IV-kerrosta. Korkein rakentaminen sijoittuu Kirkkotien ja Jokisuuntien risteyksen tuntumaan sekä Valtarintielle. Pohjoisimpaan kortteliin ei saa sijoittaa kerrostaloja. ”Nättetori” on etelästä hiukan pienempi ja Jokisuuntien varren rakennus kerroksen matalampi ja pidempi kuin toisessa vaihtoehdossa. Palveluiden sijoittuminen on sama kuin toisessa vaihtoehdossa. Rakennettu ranta-alue on lyhyempi. Eteläisin kerrostalokortteli on hiukan pienempi, jolloin lehdolle jää enemmän tilaa.

Jokisuuntien eteläosa on pienimittakaavaisempaa asuinrakentamista. Korkein sallittu kerroskorkeus on II-kerrosta. Rakentamisen tehokkuus on pienempi. Hulevesireittien välinen AP-kortteli on etelässä lyhyempi kuin tehokkaassa versiossa. Ajoliittymä on sijoitettu Koulutien kanssa kohdikkain. Rakentaminen vaatii täyttöjä tontilla.

Lohentien lounaispuolen AP-korttelissa maaston korkeuserot hankaloittavat rakentamista. Rakentaminen pyritään ohjaamaan lähelle katua. Puustoa säilytetään tontilla. Rytikujan tontti on puustoinen ja kuopassa. Puustoa pyritään säilyttämään katualueella, sillä rakentaminen vaatinee täyttöjä.

Yhtenäinen jalankulun ja pyöräilyn reitti kulkee Wanhasta Haminasta kirkolta sataman ja torin kautta rantaa pitkin Lohentielle.

4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Kuva 25: Näkymä Kirkkotieltä saavuttaessa. Noppamaista ja korkeampaa rakennusta näkymän päätteenä pidettiin parempana, mutta näkymän avaamista vielä laajemmaksi kehoitettiin pohtimaan jatkotyöstyössä.

Näkymät Kirkkotieltä ja Jokisuuntieltä

Näkymää lijoelle saavuttaessa Kirkkotietä pitkin pidettiin erittäin tärkeänä. Vaihtoehtoista noppamaisempaa rakennusta yhdistettynä suurempaan / laajempaan toriaukioon C-kortteleiden välissä pidettiin parempana ratkaisuna ja sen laajentamista vielä suuremmaksi kehoitettiin pohtimaan. Avattaessa näkymää etelän puolella sen alapuolisen C-korttelin tontti pienenee ja toteutettavuus hankaloituu. Tontti on jo muutenkin haastava muotonsa, pienuutensa ja korkeuserojensa vuoksi. Tontin toteutuminen on kaupunkikuvallisesti tärkeää, jotta tori rajautuu molemmilta puolin. Pohjoispuolelle näkymää avattaessa on huomioitava, ettei uusi rakentaminen siirry liaksi kirkon eteen. Myös näkymä joelle kirkon portailta on tärkeää säilyttää.

Näkymien säilymistä Jokisuuntieltä myös korttelin 24 rakennusten välistä pidettiin tärkeänä.

Toteutettavuus ja kunnan elinvoimaisuus

Vaihtoehdot poikkesivat toisistaan pääasiassa rakentamisen tehokkuuden suhteen. Vaihtoehdossa VE1 Tehokas maankäyttö esitettiin enemmän tontteja kerrostalorakentamiselle. Joen varren tontit ovat maaperäolosuhteiltaan ja korkeuseroiltaan haastavia ja niissä jouduttaneen tekemään täyttöjä. Täten pohdittiin jäävätkö tontit rakentamatta liian pienellä rakennusoikeudella, jos rakentamista ei saada taloudellisesti kannattavaksi. Valtuustossa nähtiin, että lissä on tällä hetkellä asutuspöla eikä helposti käynnistyviä tontteja kerrostalorakentamiselle ole tarjolla. Joenrantatontit koettiin

houkutteleviksi rakentajille (ja ostajille), jolloin hankkeita saataisiin käynnistymään. Myös Jokisuuntien, Rytikujan ja Lohentien risteuksen tontit ovat rakentamisolosuhteiltaan haastavia eivätkä ole lähteneet toteutumaan nykyisellä kaavalla. Koettiin, että kerrostalorakentamisen mahdollistaminen siellä voisi mahdollistaa hankkeiden käynnistymisen.

Pienempimittakaavaisten rivi- ja pientaloasuntojen tarve lissä tunnistettiin valtuustossakin ja osa rannan rakentamisesta haluttiin osoittaa sille. Kolmikerroksisia pienkerrostaloja pidettiin lihin mittakaavaltaan sopivina, mutta niiden toteutettavuutta epäiltiin kannattamattomana. Alueelle toteutunutta viisikerroksista 20-25 asunnon kerrostaloa pidettiin hyvänä esimerkkinä rakennusliikkeelle taloudellisesti kannattavasta hankkeesta lissä.

Tärkeänä asiana nostettiin esiin, että jotta kuntaan saadaan uusi julkinen rantareitti ja viihtyisä oleskelupaikka joenrantaan, on alueelle houkuteltava yksityisiä sijoittajia ja palveluita. Hankkeiden käynnistyminen yksityisellä rahalla mahdollistaa lopulta myös kuntalaisten palvelutason parantamisen.

Rakentamisen määrään kasvattamista kehoitettiin pohdittavan lisättäväksi. Tämä tarkoittaisi myös autopaikkamäärän kasvua. Rakenteelliset pysäköintiratkaisut nähtiin kuitenkin lissä poissuljetuksi vaihtoehdoksi. Pysäköinti tulisi olla siis toteutettavissa maanpäällisesti ilman että muodostuu liian suuria pysäköintikenttiä. Pysäköintinormin laskemista ei pidetty mahdollisena ratkaisuna, sillä liiläisillä on usein oma auto, vaikka he eivät sitä keskustassa kulkemiseen käyttäisikään. Tehokkaamman vaihtoehdon tonttitehokkuudet ovat jo nykyisellään iiläisittäin korkeita, paikoin jopa 0,80 tai yli (korttelitehokkuus=rakennusoikeudenmäärä/tontin pinta-alalla). Tätä voidaan pitää yleisesti yläraja-arvona korttelitehokkuudelle, jos pysäköinti toteutetaan maanpäällisesti, jotta myös pihatilat saadaan mahtumaan. Nykyisen kaavan mukaisesti korttelitehokkuus on kerrostalokortteleissa lissä yleensä 0,60 ja ydinkeskustassa 0,70.

4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Laadittuja vaihtoehtoja käytiin läpi ja kehitettiin kunnanvaltuuston kanssa työpajassa 15.1.2026 sekä kunnan hallituksen esittelyssä 9.2.2026. Kunnanhallitus päätti, että jatkosuunnittelun pohjaksi valitaan VE1 Tehokas maankäyttö pienin tarkennuksin: torin kokoa ja avautumista laajemmin lijoelle pohditaan, ajoliittymiä ja tonttijakoa korttelissa 21 tarkennetaan.

4.5.4. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5. Asemakaavan kuvaus



Kuva 26: Ilmakuva suunnittelualueesta katsottuna pohjoiseen päin. Etualalla Lohentien kortteli 35.

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 27. Ote asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaava-alue käsittää lin keskustaajaman rantavyöhykkeen. Se rajautuu pohjoisessa Seurakuntatalon ja kirkon piha-alueisiin, etelässä Jokisuuntien, Rytikujan ja Lohentien risteykseen ja idässä Jokisuuntiehen. Lisäksi alueeseen kuuluu muutama kortteli Kirkkotien eteläpuolelta Valtarintien ja Seurakujan välistä.

Merkittävimmät muutokset ja uudisrakentaminen on osoitettu Kirkkotien, Puistotien ja Jokisuuntien risteykseen sekä ranta-alueille. Alueen viherverkostoa on yhtenäistetty ja hulevesireitit huomioitu. Rakentamisen aluevaraukset mukailevat monilta osin nykyistä asemakaavaa. Rakennusoikeuden määrää, kerrokorkeuksia ja tonttitehokkuuksia on nostettu alueella kauttaaltaan ja kerrostalorakentamisen paikkoja lisätty.



Kuva 28. Näkymä torialueesta mereltä.

5.1.1. C- ja AK-korttelit 23A ja 23B sekä torialue ja vierasvenesatama

Kirkkotien päätteeksi muodostuu kaksi keskustatoimintojen korttelia ja uusi torialue, josta aukeaa näkymiä lijoelle. Torialue jatkuu rantaan rakennetuksi ranta-alueeksi ja vierasvenesatamaksi. Palvelut sijoittuvat torin laidoille liikerakennuksiin tai kivijalkaan. Myös torialueelle on mahdollistettu pienimittakaavainen kahvila, kioski tms. rakentaminen.

Kirkkotien päätteenä on viisikerroksinen kerrostalo ja torin pohjoisreunalle saa sijoittaa neljäkerroksisen kerrostalon. Muuten rakentaminen on C-kortteleissa kaksikerroksista. Pysäköinti on järjestetty asumisen osalta korttelin keskelle ja liiketilojen osalta lisäksi pohjoispuolen pysäköintialueelle. Korttelin 23B eteläosan tontin 3 kerrostalon eteläpuolelle muodostuu uusi tontti kerrostalorakentamiselle, jonka korkeus on neljä ja puolikerrosta korttelin korkoerot huomioiden.

Valtakunnallisesti arvokkaan lin Haminan vanha satama- ja kauppapaikka-alueen raja (sk-1) kulkee korttelin 23A itäpuolelta. Uusi pyörätie mahdollistetaan Puistotien itäreunalle kirkon poistuvan pysäköintialueen tilalle.



Kuva 29: Näkymä saavuttaessa Kirkkotietä pitkin. Etuvasemmalla kortteli 21.

5.1.2. C-kortteli 21

Kortteli on keskustatoimintojen korttelialue, johon saa rakentaa kerrostaloja. Kerroskorkeudet vaihtelevat kolmesta viiteen. Korkein viisikerroksinen rakennus on sijoitettu Kirkkotien päätteeksi ja Valtarintien varressa rakentamisen korkeus on neljäkerrosta. Seurakujan varrella korkein sallittu korkeus on kolmekerrosta. Hyviä liiketilojen paikkoja on ajateltu esimerkiksi Kirkkotien ja Seurakujan varteen. Seurakujan pohjoisosaan on varattu asiakaspysäköintiä, joka voi palvella kortteleita 21 ja 22. Läpiajoliikenne autolla Seurakujalla katkaistaan ja Seurakuja muutetaan jalankulun ja pyöräilyn reitiksi, jossa nykyisille tonteille ajo on sallittu. Korttelin 21 uudet liittymät otetaan pääosin Valtarintien kautta. Seurakuja kuuluu osittain paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (sk-3). Kuusirivi ja tontin 2 puustoa Pajakadun varrella säilytetään.

5.1.3. AL/s-kortteli 22 tontti 1

lin vanhan apteekin tontille lisätään rakennusoikeutta 350 k-m² kaksikerroksiselle lisärakennukselle Jokisuuntien varteen. Nykyisen rakennuksen suojelumerkintä säilyy nykyisellään, sr-3: paikallisesti arvokaskohde. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus.



Kuva 30: Näkymä Koulutien kohdalta Jokisuuntietä pitkin etelään. Keskellä kortteli 24.

5.1.4. AK-, AP- ja LPA-kortteli 24

Korttelin ajoyhteys ja pysäköinti on järjestetty keskitetysti Jokisuuntien varteen, josta on yhteydet tonteille. Rakentaminen on korttelin pohjoisosassa kaksikerroksisia pientaloja ja etelässä on kaksi kolme-neljäkerroksista kerrostaloa. Rakennukset on sijoitettu niin, että tonttien välistä jää näkymiä joelle. Korttelin molemmin puolin jää myös viheryhteydet, joita pitkin avautuu näkymiä rantaan.



Kuva 31. Näkymä Jokisuuntientä pohjoiseen. Etualalla Rytikujan ja Lohentien risteyksen kerrostaloja.

5.1.5. AKR-kortteli 35 ja AK-korttelit 26 ja 32

Jokisuuntien, Rytikujan ja Lohentien risteyksessä on tontteja kerrostalorakentamiselle. Kerrostalojen korkeus on kolme-neljäkerrosta, kuten korttelin 24 eteläosassa. Korttelissa 35 ja 32 on puustoa, jota pyritään säilyttämään tonteilla ja katualueella. Korttelissa 35 rakentamisen korkeus pienenee kaksikerroksiseksi etäisyyden kasvaessa Jokisuuntiestä.

5.1.6. AO kortteli 25, tontti 7

Kunnan nykyinen tärkeä hulevesiuoma kulkee korttelin 25 tontin 7 läpi. Tonttia rajataan niin, että hulevesiuoma mahtuu yleisen alueen puolelle. Tontilla on myös arvokasta puustoa, jota pyritään säilyttämään. Ajoyhteys tontille on otettu jalankulun ja pyöräilyn väylän (pp/t) kautta Lohenpolulta.

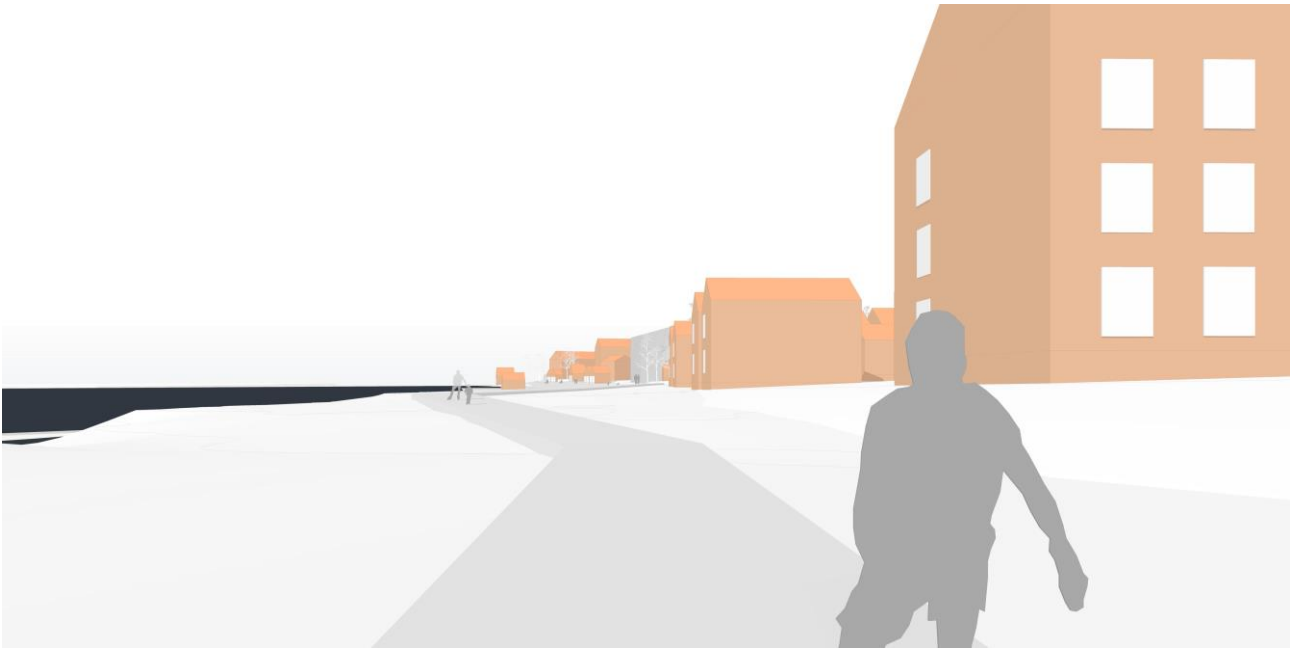
5.1.7. Liikennejärjestelyt

Kirkkotien ja Jokisuuntien sekä Puistotien ja Seurakujan risteystä on pyritty selkeyttämään kohdistamalla liittymät. Lisäksi Seurakuja rauhoitetaan jalankulun ja pyöräilyn reitiksi, josta on sallittu ajo nykyisille tonteille. Seurakujan kuusirivi säilytetään. Seurakujan pohjoisosan varataan LPA-alue, joka palvelee kortteleita 21 ja 22 ja siltä saa ottaa ajoyhteyden korttelin 21 tonteille 1 ja 2. Muut ajoyhteydet kortteliin 21 on otettu Valtarintien puolelta.

Liittymien määrä Jokisuuntielle on pidetty minimissään, sillä sen ajomäärät ovat suuria ja se toimii tärkeänä joukkoliikennereittinä. Liittymä LPA-alueelle on esitetty kohdakkain Hirnitien kanssa.

Kirkkorannan kortteleissa 23A ja 23B liiketilojen pysäköinnit on esitetty pääosin korttelipihoille. Lisäksi korttelin 23A pohjoispuolelle voidaan tarvittaessa ottaa lisää pysäköintiä nykyisen kirjaston pysäköinnin kohdalle. Varsinkin suurempien tapahtumien aikaan alueella voidaan hyödyntää nykyisiä kirkon ja seurakuntatalon pysäköintipaikkoja sekä Seurakujan uutta pysäköintialuetta. Torialueella ja satamassa on sallittu vain huoltoliikenne. Pohjoisosan puistoalueen niemennokan rakennuksen huoltoyhteys on kevyenliikenteen väylää pitkin Puistotieltä.

Korttelin 25 tontille 7 ajoyhteys on Lohenpolun jalankulun ja pyöräilyn reittiä pitkin.



Kuva 32. Näkymä uudelta rantareitiltä korttelin 24 kohdalta pohjoiseen.

5.1.8. Viheralueet ja puistot

Rantaan muodostuu kaikille avoin yhtenäinen viheralueiden ketju. Uusi jalankulun ja pyöräilyn rantareitti kulkee Yläkadun suunnalta rantaan ja yhtyy siellä tori- ja vierasvenesatama-alueeseen. Reitti jatkuu rantaa pitkien Lohentielle. Esteetön reitti koululta rantaan on mahdollista toteuttaa korttelin 24 pohjoispuolelta.

Hulevesireitit kulkevat Jokisuuntietä lijokeen päin Koulutien kohdan viheralueen ja kortteleiden 26 ja 24 välisen viheralueen kautta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen on varmistettu asemakaavamääräysten avulla. Asemakaava edesauttaa alueen rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Kerrosalat, laajuustiedot (uudet)

käyttö- tarkoitus	pinta-ala (m ²)	rakennus- oikeus (k-m ²)	asunto- määrä	k-m ² / asunto	hlö/ asunto	asukas- määrä	tontteja kpl
C	14730	11780	116	75	1,5	175	
AK	11440	8180	85	75	1,5	128	
AKR	5660	2200	24/4	75/90	1,5/1,9	36/8	
AL	1950	350	1	200	4	4	
AP	4600	2000	18	110	2,5	45	
AO	1790	550	1	200	4	4	1
yhteensä	42 840	26620	250			400	

5.3.2. Muut alueet

käyttötarkoitus	pinta-ala	rakennus- oikeus
VP	17 700	100
LPA	3070	
Kadut	26 290	
Tori	4080	300
W	49620	100
yhteensä	100 770	500

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tällä hetkellä Kirkkorannan alue on kaupunkikuvallisesti jäsentymätön paikka, jossa tärkeät reitit katkeavat. Alueella sijaitsee paljon merkittäviä palveluita, kuten kirkko, seurakuntatalo, venesatama, kirjasto ja koulu. Alueella ei ole selkeää omaa identiteettiä. Suurin osa asuinrakentamiselle osoitetuista tonteista ei ole lähtenyt toteutumaan.



Kuva 31: Näkymä Kirkkotien, Jokisuuntien ja Puistotien risteyksestä uuden torin läpi lijoen rantaan.

Asemakaava eheyttää nykyistä ranta-aluetta ja toimii linkkinä Iin keskustan ja Wanhan Haminan välillä. Kaavan uuden korttelijaon myötä on näkymiä Kirkkotien risteyksestä lijoelle mahdollista palauttaa / avata. Nykyinen kirjasto sijaitsee joen rannassa, mutta sen sisältä ei juuri avaudu näkymiä maisemaan eikä se toimi aktiivisena osana ranta-aluetta. Viisikerroksinen kerrostalo autokatoksineen rannassa jää yksittäisenä rakennuksena maisemassa oudoksi. Uusi rakentaminen pyrkii luomaan rantaan keskustapalvelujen kokonaisuuden, jossa nykyinen kerrostalo sulautuu paremmin osaksi muuta rakentamista niin, että näkymät joelle säilyvät.

Kirkkotien varressa korttelissa 21 rakennukset ovat tällä hetkellä yksi- ja kaksikerroksisia asuinliikerakennuksia, joista osa on tullut teknisen käyttöikänsä päähän. Korttelin 21 kerrostalorakentaminen linkittää alueen Iin keskustaan ja sen palveluihin. Ranta-alueen korkeuserojen ja avarioiden näkymien takia korttelin 21 asunnoista avautuu näkymiä joelle. Myös Valtarintien itäpuoli on osoitettu nykyisessä asemakaavassa kerrostalorakentamiselle.

Jokisuuntien varren rakennukset yhtenäistävät kadun ilmettä ja kaupunkikuvaa.

Jokisuuntien eteläosassa rakentaminen on nykyisellään koulua lukuun ottamatta pienimittakaavaista omakoti- ja rivitalorakentamista. Kaavassa osoitettu rakentaminen tuo alueelle uutena kerrostalorakentamista. Rakennusten kerroskorkeuksissa ja sijoittelussa on pyritty huomioimaan liittyminen nykyiseen rakentamiseen.

Nykyisen asemakaavan mukaisesti rakentaminen alueella ei ole lähtenyt toteutumaan. Uuden asemakaavan tavoitteena on toteuttamiskelpoisuus, alueen toteutuminen ja rakentuminen sekä nykyisen rakenteen eheyttäminen viihtyisäksi kokonaisuudeksi.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksessä tunnistetut paikallisesti arvokkaat luontokohteet on huomioitu maankäytössä säästämällä ne rakentamiselta kokonaan tai osittain.

Luonnontilaisten alueiden / viheralueiden määrä pienenee nykyisestä, jos rakentumattomat tontit lähtevät toteutumaan. Toisaalta viheralueita saadaan virkistyskäyttöön, jos rantareitti toteutuu. Tärkeä ja hyväkuntoinen puusto ja yksittäiset puut on pyritty huomioimaan suunnittelussa korttelien ja rakennusalueiden rajauksissa (koivukuja, rannan lehto, kuusikuja, korttelien 35 ja 32 puusto, luo-alue).

5.4.3. Vaikutukset elinkeinoihin ja matkailuun

Pohjoisosassa käytetään kaavamerkintää C, mikä sallii sekä asunnot että liiketilat ja palvelut. Ranta-alue mahdollistaa monen kokoisten yksityisten palveluiden kuten ravintoloiden ja kahviloiden tai esimerkiksi hotellin sijoittumisen. Myös kunnalliset palvelut voivat sijoittua alueelle. Uusi tori ja vierasvenesatama tukevat palveluiden ja matkailun syntyä sekä toimivat tapahtumien ja virkistyspaikkana. Rantaan on mahdollista sijoittaa palveluita ja toimintaa myös tori- ja satama-alueelle sekä pohjoiseen niemennokkaan.

Jokisuuntien ja Kirkkotien risteyksessä on suojeltu lin Vanha apteekki, joka kaipaisi kunnostusta. Uuden rakennusoikeuden on ajateltu tekevän rakennuksen korjaamisesta taloudellisesti kannattavampaa ja siten tukevan sen säilymistä.

Kirkkorantaan muodostuu houkutteleva paikka lähelle lin Wanhaa Haminaa joenrantaan, joka linkittyy ympäröiviin viherverkostoihin, reitteihin ja lin palveluihin. Hyvät joukkoliikenneyhteydet alueella tukevat palveluita ja matkailua.

5.4.4. Vaikutukset liikenteeseen

Autoliikenne

Autoliikenteen määrä alueella kasvaa, kun alueelle tulee lisää asukkaita ja palveluita. Etenkin Kirkkotien, Jokisuuntien, Puistotien ja Seurakujan risteysalue on nykyisellään sekava ja vaarallinen. Risteystä on selkeytetty kohdistamalla ne ja katkaisemalla läpiajoliikenne Seurakujalle. Uusien liittymien paikat ja määrä on pyritty pitämään vähäisenä etenkin Kirkkotiellä ja Jokisuuntiellä.

Kestävä liikkuminen

Uusi rantaraitti on suunniteltu rakennettavaksi lijoen ranta-alueelle osaksi laajempaa suunniteltua kevyen liikenteen reitistöä.

Uusi pyörätie Puistotielle kirkon puolelle nykyisen pysäköintialueen tilalle parantaa yhteyksiä Jokisuuntieltä ja Kirkkotieltä Wanhaan Haminaan.

Joukkoliikenne

Uusi rakentaminen tukeutuu nykyiseen joukkoliikenneverkkoon ja tukee siten sen säilymistä.

Liikenneturvallisuus

Kirkkotien, Puistotien ja Jokisuuntien risteyksen selkeyttäminen parantaa liikenneturvallisuutta. Uusi rakentaminen lisää liikennettä Jokisuuntilla. Liittymien määrä on pyritty pitämään mahdollisimman vähäisenä.

Autoliikenteen lisääntyessä koululaisten turvalliseen saapumiseen jalan, pyörällä ja linja-autolla on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Jokisuuntien rannan puolen rakentaminen sekä uudet rantareitit ja puistoalueet lisäävät ylikulkuliikennettä kadun yli, joten ylityspaikkojen turvallisuuteen ja sijoitteluun kiinnitettävä erityistä huomiota.

Lohentie on nykyisellään paikoin todella kapea soratie, mikä voi liikennemäärien ja rakentamisen lisääntyminen aiheuttaa levennys- ja korjaustarvetta.

Uudet katuyhteydet

Korttelin 25 tontille 7 rakennetaan uusi ajoyhteys ehdotetulla nimellä Lohenpolku. Se on jalankulun ja pyöräilyn reitti, jossa on tontille ajo sallittu (pp/t).

5.4.5. Vaikutukset hulevesiin

Alueella läpäisemättömän pinnan määrä hieman lisääntyy uusien rakennettavien katujen ja asuintonttien myötä, mikä lisää hulevesien määrää alueella ja vaikuttaa hulevesien laatuun hieman heikentävästi. Suunnitelmassa on huomioitu tulvareitti alueen eteläosassa.

5.4.6. Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

RKY-alue

Iin Wanhan Haminan RKY-alue kulkee suunnittelualan pohjoisosassa Puistotien länsireunassa. RKY-alueen läheisyys on huomioitu rakennusten mittakaavassa ja sijoittelussa. Lisäksi alueen ilmeessä on huomioitu Wanhan Haminan piirteitä mm. harjakatot ja puunkäyttö. Historiallisesti tärkeiden näkymien säilymiseen ja kulkureittien linkittymiseen Wanhaan Haminaan on kiinnitetty erityistä huomiota.

Iin vanha apteekki, paikallisesti arvokas kohde (sr-3). Kortteli 22, tontti 1

Lisärakennusoikeus tontilla kannustaa rakennuksen omistajaa rakennuksen kunnossa pitämiseen ja mahdollistaa tontin kehittämisen. Lisärakennusoikeus on sijoitettu tontin lounaiskulmaan. Rakennuksessa on harjakatto.

Seurakuja paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Seurakujan eteläosa kuuluu paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kuusikuja ja puusto Seurakujan varressa säilytetään. Uudessa rakentamisessa huomioidaan kaavamääräyksissä Seurakujan historiallinen luonne kerroskorkeuksissa, kattomuodoissa (harjakatto) ja julkisivumateriaaleissa (puujulkisivut).

Seurakujan vanhan tielinjauksen suojeltu osuus säilyy entisellään.

5.4.7. Vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön

Alueella ei ole kiinteitä muinaisjäänöksiä.

5.4.8. Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on välittömiä taloudellisia vaikutuksia lin kunnalle yleisten alueiden rakentamisen ja muun infrastruktuurin rakentamisen suhteen. Uusien virkistysalueiden hoito ja reittien kunnossapito merkitsevät jonkin verran ylläpitokustannuksia. Alue täydennysrakentuu olemassa olevan katu- ja kunnallisteknisen verkoston yhteyteen, joten täydennysrakentaminen ei kuitenkaan muuta merkittävästi alueen kunnallistekniikan huoltokustannuksia.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä alueen elinvoimaa, ja alueen arvo kasvaa asemakaavan ansiosta. Kaupunki saa tuloja kiinteistöverosta sekä välillisiä tuloja uudesta rakennustoiminnasta ja asukkaiden ostokäyttäytymisen kautta yhteisöverotuettona.

5.4.9. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Asemakaava parantaa arkiliikkumisen ja kestävän liikkumisen mahdollisuuksia alueella. Alueella on nykyisellään hyvät virkistysmahdollisuudet, jotka paranevat ja linkittyvät yhteen selkeämmin uuden asemakaavan myötä.

5.4.10. Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alueelle muuttava väestö tuo lisäkysyntää alueen ja sen lähistön palveluille. Asemakaavan tavoitteena on kehittää lin keskustan elinvoimaa ja tukea alueen nykyistä asutusta ja palveluita uuden täydentävän asuinrakentamisen avulla. Alueen asukasmäärällä ja lasten määrällä voi olla vaikutusta mm. kouluverkkoon.

Alueen asukkaiden näkökulmasta alueen täydennysrakentaminen saattaa myös heikentää koettua lähiympäristön viihtyisyyttä. Toisaalta alueen asemakaavoituksella myös turvataan alueen maisemallisten arvojen säilymistä ja alueita osoitetaan myös virkistyskäyttöön.

5.4.11. Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle syntyy uusi virkistysreitti, joka yhdistyy laajaan koko lin keskustaa ympäröivään virkistysverkostoon (Ruustinnan reitti). Veden äärellä kulkeva reitti tulee potentiaalisesti olemaan hyvin suosittu virkistysyhteys. Ranta jää kokonaisuudessaan yleiseen käyttöön. Venelaitureita vähennetään (kyselyiden mukaan venepaikat ovat muualla suosituimpia) ja laiturit otetaan muuhun virkistyskäyttöön

5.4.12. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutos tarkoittaa nykytiedon mukaan Suomessa talvien lyhenemistä ja talvisateiden yleistymistä, kesien lämpenemistä, pidempiä hellekausia ja mahdollisesti ajoittaista kuivuutta ja toisaalta veden kierron yleistä voimistumista ympäri vuoden. Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on suunnittelussa otettu huomioon usealla tavalla.

Alueen asemakaavoittaminen tiivistää maankäyttöä. Tiivistäminen mahdollistaa täydennysrakentamisen olevien teknisten verkostojen yhteyteen.

Toisaalta suurin osa ranta-alueesta sekä eteläosan korttelit ovat tällä hetkellä rakentamattomia ja puustoisia. Uusi rakentaminen vaatii paitsi materiaa ja energiaa vie myös alaa luonnonympäristöiltä. Metsää joudutaan raivaamaan ja maata muokkaamaan. Uuden alueen laajentaminen on aina ilmaston kannalta huono ratkaisu. Myös rakennusten purkamisen ja korvaaminen uudisrakennuksilla luo päästöjä.

Alueen maankäytössä säilytetään alueella vihreä yleisilme. Viherpeite, puusto ja pensaat tasaavat lämpötiloja kesäisin ja muodostavat varjostusta kuumuutta vastaan; ne myös suojaavat tuulelta ja lisäävät sadevesien imeytymispinta-alaa, mikä vähentää riskiä tulvien synnylle. Tonteilla ohjataan käyttämään vettä läpäiseviä pinnoitteita, millä pienennetään hulevesitulvien riskiä.

Asemakaava mahdollistaa vähähiilisen rakentamisen, kuten puurakentamisen.

Alueen sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä lin keskustassa. Kävely- ja pyöräilymatkojen päässä sijaitsee kattavasti palveluita, mikä mahdollistaa kestävätkä liikuttamisen tavat alueella.

Riittävät lumitilat huomioidaan ehdotusvaiheessa.

5.4.13. Vaikutukset lapsiin

Asemakaavassa alueen liikenneverkkoa kehitetään ja kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja alueen liikenneturvallisuutta pyritään parantamaan, millä on suoria

vaikutuksia lasten mahdollisuuksiin liikkua paikasta toiseen, lasten turvallisuuden tunteeseen ja onnettomuusriskeihin.

Alueelle osoitetaan asemakaavassa asumista asuinpientaloissa ja kerrostaloissa, ja alueen lapsimäärän odotetaan kasvavan. Asemakaava laajentaa alueen asukas pohjaa ja oppilas pohjaa, mikä tukee alueen nykyisiä palveluita kuten kouluja. Päiväkoti ja koulut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä ja yhteydet niille ovat turvallisia. Kokonaisarvion perusteella asemakaavan tunnistetut vaikutukset lapsiin ja perheisiin ovat hyväksyttäviä suhteessa asemakaavan tavoitteisiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole havaittuja ympäristön häiriötekijöitä. Kirkonseudun asemakaavanmuutoksen yhteydessä laaditussa meluselvityksessä (2017) Jokisuuntien ja Kirkkotien varren kortteleihin ei ole osoitettu kohdistuvan ohjeavot ylittävää melua.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty ympäristöministeriön ohjeen mukaisia ja lissä käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja laadittu tarvittavat uudet kaavamääräykset. Kaavamerkinnät ovat kaavaselostuksen liitteenä. Asemakaavamääräykseen on laadittu erityismääräyksiä sisältävä merkintä.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle nimetään tarpeen mukaan uusia katuja, aukioita ja puistoja. Nimistö päätetään ehdotusvaiheessa. Nimistön valintaan osallistetaan kuntalaisia ja kunnanhallitus päättää nimistöstä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä ja tontinluovutuksella. Asemakaavan tueksi on laadittu havainnollistavaa aineistoa, havainnekartta (liite 2) ja näkymäkuvia (selostus).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttamisen aikataulu tarkentuu myöhemmin.